सत्यमेव जयते

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
का
ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा)
में
भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन पर प्रतिवेदन

SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA
लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा
Dedicated to Truth in Public Interest

उत्तर प्रदेश सरकार
वर्ष 2023 का प्रतिवेदन संख्या–4
(निष्पादन लेखापरीक्षा)

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
का
ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा)
में
भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन पर प्रतिवेदन

उत्तर प्रदेश सरकार
वर्ष 2023 का प्रतिवेदन संख्या–4
(निष्पादन लेखापरीक्षा)

विषय सूची

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
प्राक्कथन	**--**	**xvii**
कार्यकारी सारांश	**--**	**xix-xxxii**
अध्याय-I: सामान्य	**--**	**1-8**
प्रस्तावना	1.1	1
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. सरकार की भूमिका	1.2	2
जीनीडा की भूमिका/कार्य	1.3	2
जीनीडा का प्रबंधन	1.4	2
लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना	1.5	3
लेखों के अंतिमीकरण की स्थिति	1.6	4
लेखापरीक्षा उद्देश्य	1.7	4
लेखापरीक्षा कसौटियाँ	1.8	4
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र और कार्यविधि	1.9	5
लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु	1.10	6
जीनीडा एवं उ.प्र.सरकार द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेख	1.11	7
अभिस्वीकृति	1.12	8
संस्तुतियाँ	1.13	8
अध्याय-II: नियोजन	**--**	**9-26**
प्रस्तावना	2.1	9
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के लिए नियामक ढांचा	2.2	9
महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया	2.3	10
महायोजना 2021 के क्रियान्वयन की स्थिति	2.4	12
लेखापरीक्षा आच्छादन	2.5	13
लेखापरीक्षा परिणाम	2.6-2.7	13-24
महायोजना 2021 के अंतिमीकरण एवं लागू करने में कमियाँ	2.6-2.7.3	13-24
अन्तिमीकरण एवं प्रकाशन के बिना महायोजना 2021 का क्रियान्वयन	2.6.1	14
महायोजना 2021 में औद्योगीकरण के उद्देश्य को शिथिल करना	2.6.2	16
महायोजना 2021 के प्रारंभिक चरण में एनसीआरपीबी के दिशा–निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया	2.6.3	17
हिंडन नदी के किनारे हरित बफर प्रदान नहीं किया गया	2.6.4	17
महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय एनसीआरपीबी की शर्तों का पालन नहीं किया गया	2.6.5	18
क्षेत्रीय योजना 2021 के नगरीय घनत्व एवं जनसँख्या मानदण्डों का अनुपालन नहीं किया गया	2.6.5.1	18

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु आवास का प्रावधान नहीं किया गया	2.6.5.2	20
हरित क्षेत्र को परिरक्षित एवं संरक्षित न किया जाना	2.6.5.3	21
अनुमोदन के बिना भू–उपयोग में परिवर्तन	2.7	22
उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना भू–उपयोग परिवर्तन	2.7.1	22
महायोजना 2021 में औद्योगिक उपयोग से आवासीय उपयोग में बड़े परिवर्तन कर बिल्डरों को अनुचित लाभ	2.7.2	23
भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन के बिना स्पोर्ट सिटी–I का आरम्भ	2.7.3	24
निष्कर्ष	2.8	25
संस्तुतियाँ	2.9	26
अध्याय-III: भूमि का अर्जन	**--**	**27-56**
भूमि अर्जन की प्रक्रिया	3.1	27
जीनीडा में भूमि अर्जन की स्थिति	3.2	29
लेखापरीक्षा आच्छादन	3.3	30
लेखापरीक्षा परिणाम	3.4-3.8	31-55
नियोजन से अधिक भूमि का अर्जन	3.4	31
महायोजना 2021 में सम्मिलित नहीं किये गये गाँवों में भूमि का अर्जन	3.4.1	31
भूमि अर्जन एवं विकासात्मक कार्यों पर अनियमित व्यय	3.4.2	33
एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन और प्रतिकर के भुगतान में अनियमितताएँ	3.5	35
बड़े पैमाने पर किए गए अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का दुरुपयोग	3.5.1	35
अर्जन प्रस्तावों में बार–बार संशोधन का वित्तीय प्रभाव	3.5.2	42
प्रत्यक्ष क्रय के मामले में अतिरिक्त प्रतिकर का परिहार्य भुगतान	3.5.3	44
नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस का अनियमित भुगतान	3.5.4	45
एलएए, 2013 की अधिसूचना के उपरान्त उच्च दर पर भूमि क्रय करने से भूस्वामियों का अनुचित संवर्धन	3.6	46
सम्यक सतर्कता बरतने में विफलता	3.7	47
स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण प्रतिकर की उच्च दर का निर्धारण	3.7.1	48
अर्जन प्रक्रिया की चूक के कारण अर्जन शुल्क का परिहार्य भुगतान	3.7.2	48
धनराशि का एडीएम (एलए) से मिलान नहीं होने के कारण का अवरूद्ध रहना	3.7.3	50

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
प्रतिकर के अधिक भुगतान पर ब्याज की परिहार्य हानि	3.7.4	51
अर्जन का अप्रभावी अनुवर्तन	3.8	52
अतिक्रमण और न्यायालय में प्रकरणों के अन्तर्गत भूमि	3.8.1	52
प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से क्रय की गई भूमि का दाखिल–खारिज़ नहीं किया जाना	3.8.2	53
भूमि अर्जन से प्राप्त सम्पत्ति का लेखा–जोखा और निस्तारण करने में विफलता	3.8.3	54
भूमि का पुनर्ग्रहण	3.8.4	55
निष्कर्ष	3.9	55
संस्तुतियाँ	3.10	56
अध्याय-IV: परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण	**--**	**57-82**
जीनीडा में मूल्य निर्धारण प्रणाली की प्रस्तावना	4.1	57
लेखापरीक्षा आच्छादन	4.2	59
लेखापरीक्षा परिणाम	4.3-4.7	59-81
मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ	4.3-4.3.5	60-66
विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण	4.3.1-4.3.2	60-61
वैश्विक आर्थिक मंदी का उल्लेख करते हुए वर्ष 2009–10 में विक्रय मूल्य संशोधित नहीं किया गया	4.3.3	62
औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरों के निर्धारण में त्रुटि	4.3.4	65
आवंटियों पर अतिरिक्त भार	4.3.5	66
आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश	4.4	67
विक्रय मूल्य के लिये लागत इनपुट पर विचार नहीं करने का प्रभाव	4.4.1	70
लागत घटकों को स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सम्मिलित नहीं किया गया	4.4.2	72
फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण से हानि	4.4.3	73
विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन पर विचार नहीं करना	4.5	75
अन्य लागतों की वसूली में विफलता	4.6	78
भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान किये गये अतिरिक्त प्रतिकर को वसूल न करना	4.6.1	78
अन्य आवंटियों से आबादी भूखण्ड के लागत की कम वसूली	4.6.2	79
आबादी भूखण्डों के आवंटियों से भूमि के मूल्य की कम वसूली	4.6.3	80
भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान की गई अनुग्रह राशि वसूल नहीं की गई	4.6.4	80
विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि	4.7	81

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
निष्कर्ष	4.8	82
संस्तुतियाँ	4.9	82
अध्याय-V: परिसम्पत्तियों का आवंटन (सामान्य)	**--**	**83-89**
प्रस्तावना	5.1	83
आवंटनों की स्थिति	5.2	85
विभिन्न श्रेणियों में परिसम्पत्तियों का आवंटन	5.3	87
परिसम्पत्तियों के आवंटन में समान अनियमिततायें	5.4	87
अध्याय-V(1): औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन	**--**	**91-118**
प्रस्तावना	5.1.1	91
औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.1.2	91
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.1.3	92
लेखापरीक्षा परिणाम	5.1.4-5.1.9	93-115
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ	5.1.4	93
अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि	5.1.4.1	93
औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए मानदण्डों का अभाव	5.1.4.2	98
चेकलिस्ट निर्गत करने की समय–सीमा के अभाव के कारण पट्टा विलेख में विलम्ब	5.1.4.3	99
देय का भुगतान किए बिना बंधक रखने की अनुमति	5.1.4.4	99
आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनो में अनियमितताएँ	5.1.5	101
आवेदनों के अनुवीक्षण में दिया गया अनुचित लाभ	5.1.5.1	101
आवंटी को अनुचित लाभ	5.1.5.2	102
आवंटी से भिन्न अन्य कम्पनी के साथ पट्टा विलेख का निष्पादन	5.1.5.3	104
औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन	5.1.6	105
औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के उल्लंघन के कारण हानि	5.1.6.1	105
अंशधारिता में परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया	5.1.6.2	106
विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.1.7	110
औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु समय विस्तार शुल्क वसूल नहीं किया गया	5.1.7.1	110
चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब	5.1.7.2	112
निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना दावों की वापसी	5.1.7.3	113
भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.1.7.4	114
अतिरिक्त भूमि क्षेत्र के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.1.7.5	114

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया–आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया	5.1.8	115
औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम	5.1.9	115
निष्कर्ष	5.1.10	118
संस्तुतियाँ	5.1.11	118
अध्याय-V(2): बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन	**--**	**119-179**
प्रस्तावना	5.2.1	119
आवंटनों की स्थिति	5.2.2	119
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.2.3	123
लेखापरीक्षा परिणाम	5.2.4-5.2.8.3	124-176
बिना अनुमोदन योजनाओं का आरम्भ	5.2.4	124
योजनाओं के नियम एवं शर्तों का उनके आरम्भ होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदन न होना	5.2.4.1	124
उ.प्र. सरकार से भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजना का आरम्भ	5.2.4.2	126
योजनाओं की विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ एवं विवरणिका शर्तों का अनुपालन नहीं होना	5.2.5	127
योजना विवरणिकाओं में एस्क्रो खाता खोलने को सम्मिलित नहीं करना	5.2.5.1	127
बैंक गारंटी/निष्पादन बैंक गारंटी प्राप्त करने विषयक क्लॉज को हटाना	5.2.5.2	129
देयों के निस्तारण के बिना बंधक अनुमति निर्गत करना	5.2.5.3	130
देयों के निस्तारण के बिना अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करना	5.2.5.4	132
कंसोर्टियम को छूट एवं उसके प्रतिकूल प्रभाव	5.2.5.5	133
एसपीसी का गठन नहीं करना/कंसोर्टियम सदस्यों की निरन्तरता सुनिश्चित नहीं करना	5.2.5.6 से 5.2.5.7	136-140
भूखण्डों के उप–विभाजन की सुविधा का अनियमित विस्तार	5.2.5.8	140
कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्य(यों) को भूखण्ड का उप–विभाजन	5.2.5.9	141
अयोग्य तृतीय पक्षकार के पक्ष में भूखण्ड का उप–विभाजन	5.2.5.10	141
विकसित किए बिना भूखण्डों के उप–विभाजन एवं हस्तांतरण से हानि	5.2.5.11	144
आवश्यक अंशधारिता सुनिश्चित करने के लिए तंत्र का अभाव	5.2.5.12	145
जीनीडा के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करती अन्य शिथिलतायें एवं विसंगतियां	5.2.5.13	146

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए अपर्याप्त दण्डात्मक प्रावधान	5.2.5.14	149
पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब	5.2.5.15	151
बढ़े तल–क्षेत्र अनुपात की अनियमित अनुमति	5.2.5.16	152
निविदाओं के मूल्यांकन एवं आवंटनों में अनियमितितायें	5.2.6	153
भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना इनका आवंटन करने के कारण हानियाँ	5.2.6.1	153
तकनीकी रूप से अयोग्य निविदाकर्ताओं को अनियमित आवंटन	5.2.6.2	154
चूककर्ताओं को भूखण्डों का आवंटन	5.2.6.3	157
भूखण्डों के आवंटन में निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा का अभाव	5.2.6.4	158
भूखण्डों के आवंटन में पक्षपात	5.2.6.5	159
आवंटन पश्चात् अनियमिततायें	5.2.7	162
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब	5.2.7.1	162
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब	5.2.7.2	163
भुगतान योजना में अविवेकपूर्ण परिवर्तन	5.2.7.3	164
अतिरिक्त क्षेत्रफल के आवंटन के सम्बन्ध में आवंटी से कम वसूली	5.2.7.4	164
गृह क्रेताओं को घटे हुये ब्याज के लाभ का अंतरण सुनिश्चित नहीं करना	5.2.7.5	165
एकमुश्त पट्टा किराया का किश्तों में भुगतान करने की अनियमित अनुमति	5.2.7.6	166
अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली की राशि पर पट्टा किराया का अनारोपण एवं परिणामी स्टाम्प शुल्क की हानि	5.2.7.7	167
भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए अर्थदण्ड का अनारोपण	5.2.7.8	168
लघु खनिजों की लागत की वसूली न होना	5.2.7.9	168
अतिरिक्त एफएआर के लिए पूरक पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफलता के कारण स्टाम्प शुल्क की हानि	5.2.7.10	169
निरस्तीकरण राशि का अल्प समपहरण	5.2.7.11	170
कंसोर्टियम के सदस्यों द्वारा दिए गए वचन पत्र के प्रावधानों को लागू नहीं करने के कारण हानि	5.2.7.12	170
आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण से सम्बन्धित नीति में कमियाँ	5.2.7.13	171
बिल्डर भूखण्डों के आवंटनों का परिणाम	5.2.8	173
ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब	5.2.8.1	174
उप–पट्टों के निष्पादन में विलम्ब	5.2.8.2	175
परियोजनाओं को पूर्ण नहीं करने पर आवंटियों के विरुद्ध कार्यवाही करने में विफलता	5.2.8.3	176

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
निष्कर्ष	5.2.9	178
संस्तुतियाँ	5.2.10	178
अध्याय-V(3): वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन	**--**	**181-199**
प्रस्तावना	5.3.1	181
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति	5.3.2	181
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.3.3	182
लेखापरीक्षा परिणाम	5.3.4-5.3.8.2	183-198
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ	5.3.4	183
वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन	5.3.5	185
एमसीपीएम का उल्लंघन कर तकनीकी अर्हता मानदण्ड में परिवर्तन	5.3.5.1	185
उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड के आदेश का उल्लंघन कर पट्टा किराया का गलत निर्धारण	5.3.5.2	187
स्वरूप में परिवर्तन के लिए शुल्क का आरोपण न किया जाना	5.3.5.3	189
भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि	5.3.5.4	190
विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.3.6	191
निर्माण की निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटन निरस्त करने में विफलता	5.3.6.1	191
भूखण्ड निरस्तीकरण पर कम कटौती	5.3.6.2	192
आवंटन में अनुचित लाभ	5.3.7	193
पुनर्स्थापन शुल्क से छूट देकर अनुचित लाभ	5.3.7.1	193
न्यायालय के समादेश के उल्लंघन के कारण हानि	5.3.7.2	194
लीड सदस्य की आवश्यक अंशधारिता के बिना विशेष प्रयोजन कम्पनी के गठन का अनुमोदन	5.3.7.3	195
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम	5.3.8	197
कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने/इकाइयों को क्रियाशील बनाने में विफलता	5.3.8.1	197
अविक्रीत दुकानें एवं कियोस्क	5.3.8.2	198
निष्कर्ष	5.3.9	199
संस्तुतियाँ	5.3.10	199
अध्याय -V(4): स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन	**--**	**201-237**
प्रस्तावना	5.4.1	201
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आंवटन की स्थिति	5.4.2	201
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.4.3	203
लेखापरीक्षा परिणाम	5.4.4-5.4.8.6	203-235

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ	5.4.4	203
अनुमोदन के बिना योजना आरम्भ की गयी	5.4.4.1	204
रिक्रिएशनल हरित की क्षतिपूर्ति हेतु उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं किया गया	5.4.4.2	205
स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों के सम्बन्ध में महायोजना में विरोधाभासी प्रावधान	5.4.4.3	205
खेल अवसंरचना के सम्बन्ध में तकनीकी मानदण्ड का अभाव	5.4.4.4	206
भूखण्ड के आकार के अनुरूप तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड न होना	5.4.4.5	206
विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्वस्तरीय अवसंरचना का नियोजन	5.4.4.6	207
कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ	5.4.5	207
स्पोर्ट्स सिटी–01 में विवरणिका शर्त के उल्लंघन में कंसोर्टियम के सभी सदस्यों को परियोजना के पूर्ण होने तक रोक कर रखने में विफलता	5.4.5.1	208
स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 योजनाओं में कंसोर्टियम/एसपीसी के अपात्र सदस्यों को भूखण्ड का उप विभाजन	5.4.5.2	210
उ.प्र. सरकार द्वारा निर्देशित एस्क्रो खाता के अभाव में अंतिम क्रेताओं के साथ–साथ जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने में विफलता	5.4.5.3	213
आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी किया जाना	5.4.5.4	214
बोर्ड के आदेश का अनुपालन नहीं करने के कारण पट्टा किराये की कम वसूली	5.4.5.5	215
विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.4.6	216
त्रूटिपूर्ण मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेंट की स्वीकृति	5.4.6.1	216
स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभारों को आरोपित न करना	5.4.6.2	218
भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि	5.4.6.3	219
आवंटियों को बंधक अनुमति का अनियमित निर्गमन	5.4.6.4	220
स्थल नियोजन एवं ले–आउट से सम्बन्धी कमियाँ	5.4.7	221
भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन	5.4.7.1	221
रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित करके अनुचित लाभ पहुँचाना	5.4.7.2	223
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति	5.4.8	227
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के सम्बन्ध में समयसीमा	5.4.8.1	228
गोल्फ कोर्स के लिए अनुपयुक्त भूखण्डों का उप–विभाजन	5.4.8.2	230

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
स्पोर्ट्स सिटी–01 में ग्रुप हाउसिंग हेतु रिक्रिएशनल क्षेत्र का एकीकरण	5.4.8.3	232
खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग के विकास पर जोर	5.4.8.4	232
अतिरिक्त तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन की अनुमति	5.4.8.5	233
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास के स्वीकृत उद्देश्य की विफलता	5.4.8.6	235
निष्कर्ष	5.4.9	236
संस्तुतियाँ	5.4.10	237
अध्याय-V(5): संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन	**--**	**239-272**
प्रस्तावना	5.5.1	239
जीनीडा में संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.5.2	239
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.5.3	241
लेखापरीक्षा परिणाम	5.5.4-5.5.8	242-269
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ	5.5.4	242
भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन	5.5.4.1	242
परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्डों का अभाव	5.5.4.2	243
चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित न होना	5.5.4.3	244
आवंटन में अनियमितताएं	5.5.5	245
अयोग्य आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन	5.5.5.1	245
निर्धारित पंजीकरण/आवंटन धनराशि का कम जमा होना	5.5.5.2	246
परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन	5.5.6	248
संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया	5.5.6.1	248
कार्यपूर्ति अनुसूची का पालन न करने वाले आवंटियों से प्रीमियम पर 25 प्रतिशत की छूट वापस लेने में विफलता	5.5.6.2	250
वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्डों को आवंटित करने के द्वारा अनुचित लाभ	5.5.6.3	251
टोकन धनराशि पर संस्थागत हरित क्षेत्र के अमान्य आवंटन के कारण हानि	5.5.6.4	252
भूमि दर के कम निर्धारण के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.5.6.5	253
आवंटियों से लोकेशन प्रभार वसूल करने में विफलता	5.5.6.6	255
संस्थागत भूखण्डों के स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण के लिए शुल्क आरोपित नहीं किया गया	5.5.6.7	256

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
आईटी भूखण्डों के लिए अंशधारिता के हस्तांतरण हेतु शुल्क आरोपित नहीं किया गया	5.5.6.8	257
अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क का कम आरोपण	5.5.6.9	258
परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति का आरोपण नहीं किया जाना	5.5.6.10	259
क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त न करने पर आवंटियों पर शास्ति नहीं लगायी गयी	5.5.6.11	259
योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता	5.5.7	260
पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति का कम आरोपण	5.5.7.1	260
प्रीमियम का गलत निर्धारण	5.5.7.2	262
कम प्रीमियम प्रभारित करना	5.5.7.3	263
ब्याज दर में परिवर्तन से आवंटियों को अनुचित लाभ	5.5.7.4	264
देय स्टाम्प शुल्क के स्थान पर बैंक गारंटी प्राप्त नहीं करने/नवीनीकरण न कराने के कारण राज्य के राजकोष को हानि	5.5.7.5	265
परियोजनाओं के अनुश्रवण में कमियाँ	5.5.7.6	266
पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन	5.5.7.7	269
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन का परिणाम	5.5.8	269
निष्कर्ष	5.5.9	271
संस्तुतियाँ	5.5.10	272
अध्याय-V(6): फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन	**--**	**273-283**
प्रस्तावना	5.6.1	273
जीनीडा में फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.6.2	273
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.6.3	275
लेखापरीक्षा परिणाम	5.6.4-5.6.7	275-280
नियोजन में कमियाँ	5.6.4	276
हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना का आरम्भ	5.6.4.1	276
संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ करने में हरित बफर मानदण्डों का उल्लंघन	5.6.4.2	277
आवंटन में अनियमितताएं तथा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन	5.6.5	278
भूखण्ड की अक्षुण्णता के बिना किया गया आवंटन	5.6.5.1	278
देयों के भुगतान के बिना आंवटी को भूखण्ड बंधक रखने हेतु अनुमति प्रदान करना	5.6.5.2	279
फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के परिणाम	5.6.7	280
निष्कर्ष	5.6.8	282
संस्तुतियाँ	5.6.9	283

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय-VI: आन्तरिक नियंत्रण	**--**	**285-297**
प्रस्तावना	6.1	285
लेखापरीक्षा परिणाम	6.2-6.6.2	285-295
सरकार तथा बोर्ड के शीर्ष स्तर पर शासन प्रणाली एवं नीतिगत ढांचा	6.2	285
जीनीडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार नहीं किया जाना तथा विधानमण्डल में न रखा जाना	6.2.1	285
राज्य सरकार द्वारा लेखों का प्रारूप अनुमोदित न किया जाना	6.2.2	286
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे व्यय	6.2.3	286
उ.प्र. सरकार द्वारा उप क्षेत्रीय योजना को अन्तिम रूप देने में विलम्ब	6.2.4	287
बोर्ड द्वारा पर्याप्त निरीक्षण का अभाव	6.2.5	288
नियमावली/दिशा–निर्देशों का अभाव	6.2.6	288
भूमि अधिग्रहण के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अनियंत्रित उपयोग करना	6.2.7	289
बोर्ड स्तर पर रणनीतिक उद्देश्यों एवं प्रवर्तन को शिथिल करना	6.3	289
प्रमुख उद्देश्य को शिथिल करना	6.3.1	289
भूमि के उपयोग का गलत वर्गीकरण	6.3.2	290
आन्तरिक लेखापरीक्षा का अभाव	6.3.3	290
समर्पित प्रवर्तन विंग का अभाव	6.3.4	290
जीनीडा द्वारा कार्यान्वयन में कमियाँ एवं इसकी जाँच करने में विफलता	6.4	291
भवन विनियमों से विचलन में योजना विवरणिका में शर्तों का समावेश	6.4.1	291
आवंटी द्वारा किए गए भुगतान के सत्यापन में कमियाँ	6.4.2	291
परिसम्पत्तियों के आवंटन में अनियमिताएँ	6.5	293
साक्षात्कार के माध्यम से स्वैच्छिक आवंटन	6.5.1	293
आवेदन के अनुवीक्षण एवं आवंटन में अनुचित पक्षपात	6.5.2	293
अनुश्रवण प्रणाली, हितधारकों के साथ सूचना साझा करना एवं सम्प्रेषण	6.6	294
विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय का अभाव	6.6.1	294
दोषपूर्ण प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस)	6.6.2	295
निष्कर्ष	6.7	295
संस्तुतियाँ	6.8	296

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
लेखापरीक्षा में सम्मिलित लेखापरीक्षा नमूने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	1.1	299
आईआईडीडी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये अभिलेखों/सूचनाओं का विवरण	1.2	299
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना	2.1	300
एलएए, 1894 की धारा 11(1) एवं धारा 11(2) के अधीन भूमि अर्जन दरों की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.1	301
भूमि अर्जन में विलम्ब के कारण हुए अतिरिक्त व्यय को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.2	303
प्रत्यक्ष क्रय पर अतिरिक्त प्रतिकर के परिहार्य भुगतान को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.3	304
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण (जनवरी 2014 से फरवरी 2015)	3.4	306
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण (फरवरी 2015 से जनवरी 2018)	3.5	307
स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.6	308
निधि का अवरूद्ध होना एवं उस पर ब्याज की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.7	309
भूमि के पुनर्ग्रहण के लम्बित प्रकरणों जिसमें भुगतान किया गया था की सूची प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.8	316
भाग (अ)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा एवं लेखापरीक्षा द्वारा बिल्डर/वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण भाग (ब)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा और लेखापरीक्षा द्वारा उद्योग/संस्थागत परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण	4.1 4.1	317 323
जीनीडा द्वारा अनुमोदित और लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य का वर्षवार विवरण	4.2	329
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के विक्रय मूल्य के निर्धारण में लागत इनपुट के अपर्याप्त विचार के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	4.3	332
जीनीडा द्वारा रिक्रिएशनल हरित भूखण्डों की पूंजीगत बजटिंग और सभी लागत इनपुट पर विचार करते हुए लेखापरीक्षा द्वारा विक्रय मूल्य का पुनः आगणन	4.4	333
वसूल न की गयी अनुग्रह राशि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	4.5	335
अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.1	336

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
सेक्टर इकोटेक–XI में पुरानी दर पर पट्टा विलेख के निष्पादन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.2	337
अविकसित सेक्टर इकोटेक–XI में भूखण्ड के आवंटन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.3	340
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.4	347
वर्ष 2005–06 से 2020–21 तक की अवधि में कुल आवंटनों एवं नमूना में शामिल आवंटनों का वर्ष–वार एवं योजना–वार विवरण	5.2.1	348
परियोजनाओं के प्रथम चरण के समापन/पूर्ण समापन की स्थिति	5.2.2	349
2010–11 के लिए लागू विक्रय मूल्य के बजाय वर्ष 2009–10 के लिए विक्रय मूल्य पर भू–उपयोग में परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजनाओं के आरम्भ होने के कारण जीनीडा की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.3	350
बैंक गारंटी जमा नहीं करने के कारण आवंटियों को दिए गए अनुचित लाभ का मूल्य दर्शाने वाला विवरण	5.2.4	353
बकाया देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बंधक की अनुमति निर्गत करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.5	359
एसपीसी के गठन और एसपीसी/कंसोर्टियम के सदस्यों की अर्हता जिनके पक्ष में भूखण्डों को उप–विभाजित किया गया था, की स्थिति प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.6	360
एसपीसी गठित न करने वाले आवंटियों को दर्शाने वाला विवरण	5.2.7	362
एसपीसी का गठन जो मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार नहीं था से सम्बन्धित आवंटियों के ब्यौरे को दर्शाता हुआ विवरण	5.2.8	362
कंसोर्टियम सदस्य (सदस्यों), जो आवंटन के लिए अर्ह नहीं थे के ब्यौरे को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.9	363
निविदा आवर्तन के पैटर्न और जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के साथ निविदा राशि की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.10	365
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.11	366
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.12	368
आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से बकाया प्रीमियम पर ब्याज प्रभारित करने के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.13	369

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
बिल्डरों द्वारा कम ब्याज दर से प्राप्त लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.14	370
देय भावी प्रीमियम बकायों पर बिल्डर को दिए गए कम ब्याज दर के लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.15	370
दण्डात्मक ब्याज की घटी हुई दर का लाभ बिल्डरों को दिया गया लेकिन गृह क्रेताओं को अग्रेषित न किए जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.16	371
बिल्डरों द्वारा भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए बिल्डरों पर अर्थदण्ड न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.17	377
क्रय योग्य एफएआर पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं किए जाने से राजकीय कोष को हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.18	379
उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं के प्रथम चरण को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं के प्रथम चरण को विलम्ब से पूर्ण किया को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.19	383
उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं को विलम्ब से पूर्ण करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.20	388
भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.3.1	393
आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए कोई प्रभार न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.4.1	396
विक्रय मूल्य के निर्धारण में एफएआर और जीसी पर विचार न करने के कारण जीनीडा को हुई हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.4.2	399
लेखापरीक्षा के दौरान आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख जो लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये	5.5.1	400
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना संस्थागत भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.2(अ)	401
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आईटी भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.2(ब)	403
संस्थागत भूखण्डों के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया प्राप्त नहीं होने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.3(अ)	404
आईटी भूखण्ड के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में देरी के कारण पट्टा किराया नहीं मिलने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.3(ब)	406

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.4(अ)	408
आईटी भूखण्डों के आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.4(ब)	413
लोकेशन प्रभार नहीं लगाने/कम लगाने या छूट को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.5	415
मेगा निवेश इकाइयों को दी गई छूट को वापस लेने में विफल रहने के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.6	417
वाणिज्यिक दरों से भिन्न अन्य दरो पर आवंटन के माध्यम से पेट्रोल पंप, कार्यालय, दुग्ध बूथ, नर्सिंग होम और अस्पताल के आवंटियों को अनुचित लाभ को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.7	418
परियोजनाओं के विलम्ब से पूर्ण होने पर शास्ति नहीं लगाने/कम लगाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.8	426
संस्थागत भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.9	429
आईटी भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.10	430
आईटी भूखण्डों के लिए त्रुटिपुर्ण भूमि दर प्रयोग करने के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.11	431
आवंटियो द्वारा स्टाम्प शुल्क के बदले बैंक गारंटी जमा नहीं करने और नवीनीकरण नहीं करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.12	434
समयावधि के अनुसार निष्पादित नहीं की गई परियोजनाओं के आवंटन को निरस्त करने में विफलता के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.13	436
संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख, पूर्ण और कार्यात्मक परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.14	437
आईटी भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख और पूर्ण परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.15	438
योजना जिन्हें आरम्भ से पूर्व जीनीडा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नही किया गया को प्रदर्शित करने वाला विवरण	6.1	439
संक्षेपाक्षरों की सूची	--	441-442

प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश के राज्यपाल को प्रस्तुत करने के लिए तैयार किया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के इस प्रतिवेदन में 2005–06 से 2017–18 की अवधि को आच्छादित करते हुए 'ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन' पर निष्पादन लेखापरीक्षा के परिणाम निहित हैं। लेखापरीक्षा परिणामों को अप्रैल 2021 तक अद्यतन किया गया है। 2020–21 के बाद की अवधि से सम्बन्धित दृष्टान्तों को भी, जहाँ आवश्यक है, सम्मिलित किया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा निर्गत लेखापरीक्षा मानकों के अनुपालन में ही लेखापरीक्षा की गई है।

कार्यकारी सारांश

कार्यकारी सारांश

उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने औद्योगिक क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के मुख्य उद्देश्य हेतु ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) का गठन जनवरी 1991 में किया। इसके कार्यों में भूमि का अर्जन, सीमांकन और विभिन्न भू–उपयोग अर्थात् औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय उद्देश्यों के लिए स्थलों का विकास तथा सहायक अवसंरचना प्रदान करना सम्मिलित है।

जुलाई 2017 में, उ.प्र. सरकार ने सीएजी को जीनीडा की लेखापरीक्षा का कार्य सौंपा। इस निष्पादन लेखापरीक्षा का प्राथमिक उद्देश्य 2005–06 से 2017–18 के दौरान भूमि अर्जन तथा औद्योगिक, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, संस्थागत एवं आईटी एवं फार्म हाउस भू–उपयोग श्रेणी के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए जीनीडा द्वारा अपनायी गयी नीतियों एवं प्रक्रियाओं की प्रभावशीलता और पारदर्शिता का आँकलन करना था। महायोजनाओं की तैयारी, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं आन्तरिक नियंत्रण की भी जाँच की गयी। लेखापरीक्षा, दिसम्बर 2018 से नवम्बर 2019 के दौरान की गई थी एवं लेखापरीक्षा परिणामों को अप्रैल 2021 तक अद्यतन किया गया था।

लेखापरीक्षा ने नियोजन, भूमि अर्जन, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन के क्षेत्र में जीनीडा द्वारा अपनायी गयी प्रक्रियाओं में पारदर्शिता के अभाव एवं आवंटन में महत्वपूर्ण कमियाँ पाई। जीनीडा के बोर्ड, उसके प्रबंधन एवं अधिकारियों के स्तर पर विफलताएँ देखी गई। भूमि के अर्जन के दौरान, अपवाद परिस्थितियों में उपयोग किये जाने के उद्देश्य वाले अर्जेन्सी के सांविधिक प्रावधानों के दुरूपयोग से किसानों के अधिकारों को किनारे कर दिया गया। परिसम्पत्तियों के आवंटन, नियमों एवं आदेशों के उल्लंघन तथा पारदर्शिता एवं सम्यक सतर्कता की कमी के दृष्टांतों से परिपूर्ण है। विवरणिका की शर्तों में चुनिंदा बदलावों, निश्चित श्रेणियों के भूखण्डों का कम मूल्य निर्धारण, आवंटन धनराशि में कमी, बकाया अतिदेय के होते हुए भी बिल्डरों को बंधक रखने की अनुमति दिया जाना, भूखण्डों के उप–विभाजन, परियोजनाओं के पूर्ण होने से पहले बहिर्गमन तथा हस्तांतरण करने की अनुमति देने के सम्बन्ध में जीनीडा द्वारा बनाया गया परिवेश जो कई मामलों में जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित या समर्थित भी नहीं है, स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि जीनीडा के अधिकारियों ने जन विश्वास का स्पष्ट उल्लंघन किया तथा जीनीडा एवं आवासीय और वाणिज्यिक परियोजनाओं के अन्तिम क्रेताओं के हितों के पूर्ण अनादर किया। ये जीनीडा एवं राजकोष को ₹ 13,362 करोड़ के राजस्व की हानि, कम वसूली, आवंटियों को अनुचित लाभ तथा अनियमित एवं अतिरिक्त/परिहार्य व्यय में परिणत हुआ। इसके अतिरिक्त भूमि प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज में चूक के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक जीनीडा का ₹ 19,500 करोड़ का अतिदेय था जो मुख्यतः स्थापना (1991) से लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात् 2017–18 तक किए गए आवंटन के विरुद्ध था।

अधिक संख्या में औद्योगिक परियोजनाएँ (48 प्रतिशत) अधूरी रह गयी, जिसने क्षेत्र का औद्योगीकरण करने के जीनीडा के मुख्य उद्देश्य को विफल कर दिया, जिससे रोजगार सृजन की ओर बढ़ा जा सकता था। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत अपेक्षित औद्योगिक टाउनशिप के रूप में विकसित करने के स्थान पर जीनीडा ने ग्रेटर नोएडा टाउनशिप को आवासीय टाउनशिप के रूप में विकसित करने पर ध्यान दिया। तथापि, जीनीडा गृह क्रेताओं के विश्वास को बनाए रखने में भी विफल रहा क्योंकि बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटनों (लेखापरीक्षा द्वारा आच्छादित अवधि) के केवल 14.52 प्रतिशत परियोजनाओं को पूर्ण किया जा सका था। उल्लंघनों के स्पष्ट साक्ष्य के बावजूद, जीनीडा बिल्डरों/आवंटियों के विरुद्ध कार्यवाही करने एवं अपने अधिकारियों के विरुद्ध कर्तव्य शिथिलता एवं नियमों के लगातार उल्लंघनों को अनुमत करने/बढ़ावा देने में भूमिका के लिए कार्यवाही करने में विफल रहा। ये प्रकरण प्राधिकरण के शासन

में ईमानदारी, सत्यनिष्ठा और नैतिकता की गंभीर कमियों को सामने लाते हैं। लेखापरीक्षा द्वारा देखे गए उल्लंघनों को अनुवर्ती प्रस्तरों में रेखांकित किया गया है।

नियोजन

(अ) अन्तिमीकरण एवं प्रकाशन के बिना महायोजना 2021 का क्रियान्वयन

जीनीडा का नियोजन अनुभाग महायोजना को तैयार करने एवं क्रियान्वयन का कार्य करता है। जीनीडा ने 2005–06 से अक्टूबर 2011 की अवधि के दौरान महायोजना 2021 के अन्तर्गत एनसीआरपीबी की स्वीकृति जो कि आवश्यक थी, के बिना भूमि अर्जन, विकास एवं आवंटन को निष्पादित किया। एनसीआरपीबी की पाँच शर्तों में से, तीन शर्तों यथा घनत्व स्तर को प्राप्त करना, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय समूह (एलआईजी) आवास हेतु प्रावधान तथा हरित क्षेत्र का संरक्षण एवं सुरक्षा का अनुपालन नहीं किया गया। जीनीडा ने बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिका में 20–25 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस और एलआईजी हाउसिंग स्टॉक विकसित करने की शर्त को सम्मिलित नहीं किया जिसका आवंटन 2014–15 तक किया गया था। इसके बाद, अब तक (मार्च 2021) बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अन्तर्गत कोई आवंटन नहीं किया गया। जीनीडा ने अक्टूबर 2021 में आरम्भ की गई 'ग्रेटर नोएडा में प्रधानमंत्री आवास योजना इकाई के विकास के लिए बिल्डर भूखण्ड' (बीआरएस 2021–22) की योजना विवरणिका में ईडब्ल्यूएस और एलआईजी हाउसिंग के विकास हेतु प्रावधान सम्मिलित किया।

(पृष्ठ–14 पर प्रस्तर 2.6.1, पृष्ठ–18 से 21 पर प्रस्तर 2.6.5 से 2.6.5.3)

(ब) महायोजना 2021 में औद्योगीकरण के उद्देश्य को शिथिल करना

जीनीडा को राष्ट्रीय राजधानी, अर्थात् दिल्ली के समीप के औद्योगिक क्षेत्र को विकसित करने के लिए बनाया गया था। तथापि, औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि के विकास एवं विनियोजन को नियोजन के साथ–साथ कार्यान्वयन के चरणों में प्राथमिकता नहीं मिली। सितम्बर 2019 तक, जीनीडा के गठन के 28 वर्षों के पश्चात् भी औद्योगिक भूमि का विकास, औद्योगिक गतिविधियों के लिए नियोजित क्षेत्र का केवल 67.47 प्रतिशत था जबकि आवासीय भूमि का विकास नियोजित आवासीय क्षेत्र का 104.04 प्रतिशत था।

(पृष्ठ–16 पर प्रस्तर 2.6.2)

(स) उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना भू–उपयोग परिवर्तन

जीनीडा के बोर्ड, उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी के आवश्यक अनुमोदन से पूर्व ही, महायोजना 2021 के अन्तर्गत जीनीडा ने भू–उपयोग को रिक्रिएशनल से आवासीय (जनवरी 2009 में), औद्योगिक से आवासीय (नवम्बर 2009 में) एवं रिक्रिएशनल से स्पोर्ट्स सिटी (फरवरी 2011 में) में परिवर्तित कर निजी बिल्डरों को भूखण्डों के आवंटन के लिए ग्रुप हाउसिंग योजनाएँ एवं स्पोर्ट्स सिटी योजनाएँ आरम्भ की।

(पृष्ठ–22 पर प्रस्तर 2.7.1, पृष्ठ–23 पर प्रस्तर 2.7.2 एवं पृष्ठ–24 पर प्रस्तर 2.7.3)

भूमि का अर्जन

(अ) बड़े पैमाने पर किये गए अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का दुरूपयोग

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अप्रैल 2005 से जनवरी 2011 की अवधि के दौरान किए गये भूमि अर्जन के सभी 38 प्रकरण (लेखापरीक्षा में नमूना जाँच) अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग पर आधारित थे। अर्जेंसी क्लॉज के लागू होने से जिलाधिकारी को प्रस्तावित भूमि अर्जन की आपत्तियों पर सुनवायी के सम्बन्ध में भूस्वामियों के अधिकारों से विमुक्त करने एवं जीनीडा के लिए भूमि का अर्जन करने में सक्षम किया। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि जीनीडा ने

अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए सामान एवं नियमित रूप से एक जैसा स्पष्टीकरण प्रस्तुत किया जिसमें औद्योगिक विकास के लिए भूमि की आवश्यकता का हवाला दिया गया था। तथापि, जीनीडा द्वारा दिया गया यह समरूप स्पष्टीकरण, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए दी गई निर्धारित शर्तों की परिधि में नहीं आता था। एक ओर जीनीडा ने भूमि के अर्जन में अर्जेंसी का दावा किया, जबकि दूसरी ओर, छः वर्षों से अधिक के असामान्य प्रशासनिक विलम्बों को देखा गया।

(पृष्ठ–35 पर प्रस्तर 3.5.1)

(ब) नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस का अनियमित भुगतान

भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 एवं भूमि अर्जन अधिनियम, 2013, दोनों के अन्तर्गत 'नो लिटिगेशन बोनस' का कोई प्रावधान नहीं है। एक समिति की संस्तुति एवं जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदन (27 मई 2013) के आधार पर, 17 गाँवों के 92 किसानों/भूस्वामियों को प्रत्यक्ष क्रय की प्रक्रिया के माध्यम से अर्जन के लिए भूमि प्रभाग द्वारा ₹ 9.61 करोड़ का भुगतान 'नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस' के रूप में किया गया था।

(पृष्ठ–45 पर प्रस्तर 3.5.4)

(स) अतिरिक्त प्रतिकर एवं विलम्ब के कारण परिहार्य भुगतान

लेखापरीक्षा ने जीनीडा की ओर से सम्यक सतर्कता में विफलता देखी जिसके कारण अर्जन प्रस्तावों में प्रायः संशोधन एवं विलम्ब के कारण परिहार्य भुगतान, प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर का परिहार्य भुगतान एवं उच्च दर पर भूमि का क्रय हुआ जो ₹ 527.84 करोड़ की सीमा तक अतिरिक्त भुगतान में परिणत हुआ। अर्जन के पश्चात् 54.99 लाख वर्गमीटर की भूमि अतिक्रमित बनी रही एवं 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान भूमि अर्जन के 367 प्रकरणों में से 19 प्रकरणों में दाखिल–खारिज़ लंबित था, जो जीनीडा की ओर से अनुसरण की कमी को दर्शाता था।

(पृष्ठ–42 से 44 पर प्रस्तर 3.5.2 से 3.5.3, पृष्ठ–46 पर प्रस्तर 3.6, पृष्ठ–52 पर प्रस्तर 3.8.1 एवं पृष्ठ–53 पर प्रस्तर 3.8.2)

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

(अ) विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण

जीनीडा ने न तो परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत (नवम्बर 1999) 'आदर्श मार्गदर्शक सिद्धांतों' को अंगीकृत किया और न ही स्वयं के लिए कोई मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार किये या विभिन्न भू–उपयोग के लागत निर्धारण एवं प्रीमियम/आरक्षित मूल्यों के निर्धारण के लिए किसी अन्य समान प्राधिकरण/संगठन के दिशा–निर्देशों को अपनाया।

अग्रेतर, विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार समनुरूप नहीं था चूंकि यह 2007–08 से 2010–11 के दौरान विभिन्न लागत इनपुट को सम्मिलित करके पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित की गयी थी, जबकि 2011–12 से 2014–15 की अवधि के दौरान, इसे निर्धारण करने की पद्धति में बिना कोई कारण अभिलिखित किए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) में वृद्धि के आधार पर पिछले वर्ष के विक्रय मूल्य में वृद्धि करके निर्धारित किया गया था। तथापि, 2015–16 के दौरान इसे पुनः पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया था। 2009–10 एवं 2016–17 से 2018–19 तक की अवधि के दौरान मूल्यों को पुनरीक्षित नहीं किया गया था। भू–उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य का निर्धारण पूंजीगत बजट में विभिन्न लागत इनपुट पर विचार करने के बाद तय किये गये मूल्यों के अनुसार, दृढ़ता से नहीं किया गया था।

(पृष्ठ–60 पर प्रस्तर 4.3 से 4.3.2)

(ब) विक्रय मूल्य के निर्धारण में आवश्यक इनपुट एवं तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/भू–आच्छादन (जीसी) के अपर्याप्त विचार के कारण आवंटियों का अनुचित संवर्धन

विक्रय मूल्य के निर्धारण में आवश्यक इनपुट यथा अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्सुधार एवं पुनर्वास, वार्षिकी भुगतान, आबादी आवंटन, ब्याज व्यय एवं समान रूप से आन्तरिक विकास के अपर्याप्त विचार के कारण, जीनीडा ने विक्रय मूल्य को कम निर्धारित किया। अग्रेतर, जीनीडा ने भवन विनियमावली से अधिक अतिरिक्त एफएआर एवं जीसी की अनुमति दी जिससे स्वयं के हितों की अनदेखी करते हुए आवंटियों का अनुचित संवर्धन हुआ। इस प्रकार, समान तरीके से आवश्यक इनपुट के अपर्याप्त विचार एवं विक्रय मूल्य के निर्धारण में एफएआर एवं जीसी पर विचार नही करने के संयुक्त प्रभाव ने जीनीडा को वर्ष 2007–08 से 2016–17 के दौरान ₹ 6,411.29 करोड़ के अतिरिक्त राजस्व से वंचित किया।

(पृष्ठ–67 पर प्रस्तर 4.4, पृष्ठ–70 पर प्रस्तर 4.4.1, पृष्ठ–72 पर प्रस्तर 4.4.2, पृष्ठ–73 पर प्रस्तर 4.4.3 एवं पृष्ठ–75 पर प्रस्तर 4.5)

(स) अन्य लागतों की वसूली में विफलता

लागतों की प्रकृति जो कुछ आवंटियों के लिए विशिष्ट है तथा वे लागतें जो नियमित विशिष्टता की प्रकृति में नहीं है अथवा जिन्हें सभी आवंटियों को विभाजित नहीं किया जा सकता, यथा भूमि अर्जन पर भुगतान की गई अतिरिक्त प्रतिकर, अतिरिक्त आबादी भूखण्डों की लागत, आबादी भूखण्डों के आवंटियों से भूमि की लागत एवं अनुग्रह धनराशि भुगतान, सम्बन्धित आवंटियों से विशिष्ट रूप से और अलग से वसूल किया जाना चाहिए।

जीनीडा ने माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा किसानों को दी गई अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान की लागत को वसूल करने का निर्णय (नवम्बर 2011) लिया। तथापि, जीनीडा मुख्यतः वसूली हेतु नोटिस निर्गत नहीं करने के कारण ₹ 5,136.93 करोड़[1] वसूल नही कर सका था। अग्रेतर, जीनीडा ने नवम्बर 2011 से दिसम्बर 2017 की अवधि के दौरान 1,005 आबादी आवंटियों से ₹ 20.02 करोड़ की अतिरिक्त प्रतिकर वसूल नहीं की। वर्ष 2015–16 में परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत से अनुग्रह हेतु भुगतान को अलग करने के कारण, जीनीडा ने किसानों को किये गए अनुग्रह भुगतान के ₹ 307.37 करोड़ की वसूली भी नहीं की। इस प्रकार जीनीडा ने विशिष्ट आवंटियों से ₹ 5,464.32 करोड़ की अन्य लागत की कम वसूली की।

(पृष्ठ–78 से 80 पर प्रस्तर 4.6 से 4.6.4)

औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन

(अ) औद्योगीकरण का उद्देश्यः सापेक्ष स्थिति

जनवरी 1991 से मार्च 2021 तक जीनीडा द्वारा आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से, केवल 1,341 भूखण्डों (52 प्रतिशत) पर औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाया गया, जिसमें 19 वर्षों तक की देरी के साथ क्रियाशील बनायी गयी 1,194 इकाइयाँ सम्मिलित थी। जीनीडा उन परियोजनाओं को निरस्त करने में भी विफल रहा, जिन्हें नियत समय के बाद भी क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ एवं आवंटियों के स्वरूप में परिवर्तन के माध्यम से भूमि के हस्तांतरण में मुनाफाखोरी को प्रोत्साहित किया। अप्रैल 2021 तक, औद्योगिक भूखण्डों के 972

[1] नोटिस निर्गत नहीं किया गया (₹ 2,697.04 करोड़) एवं नोटिस निर्गत किया गया किंतु वसूली के लिए लम्बित (₹ 2,067.35 करोड़) तथा वसूली योग्य धनराशि की त्रुटिपूर्ण गणना (₹ 372.54 करोड़)।

चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध भूमि प्रीमियम, पट्टा किराया तथा ब्याज के विरुद्ध ₹ 630.56 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी।

(पृष्ठ–91 पर प्रस्तर 5.1.2 एवं पृष्ठ–115 पर प्रस्तर 5.1.9)

(ब) सेक्टर के विकास या भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हुई हानि

जीनीडा ने 2007–08 से 2016–17 की अवधि के दौरान औद्योगिक भू–उपयोग के लिए 193 भूखण्ड (6.41 लाख वर्गमीटर) सेक्टर इकोटेक-XI में बिना इसे विकसित किये, आवंटित किये। परिणामस्वरूप, जीनीडा के बोर्ड ने समय–समय[2] पर (दिसम्बर 2015 से) पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए शास्ति को माफ कर दिया और इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए मार्च 2021 तक का समय बढ़ा दिया।

इसी प्रकार, सेक्टर इकोटेक-I में 2005–06 और 2006–07 के दौरान किये गये तीन आवंटनों में, जीनीडा ने आवंटन पत्रों को निर्गत करने से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी भारों से मुक्त) एवं इसके विकास को सुनिश्चित नहीं किया। दो अवधियों के बीच भूमि दर में अन्तर के कारण जीनीडा प्रीमियम के रूप में ₹ 142.35 करोड़ की हानि से बच सकता था।

(पृष्ठ–93 पर प्रस्तर 5.1.4.1)

(स) औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए मानदण्डों का अभाव

लेखापरीक्षा ने औद्योगिक क्षेत्र के विकास में देरी के कारणों, बाधाओं एवं कमियों का मूल्यांकन किया और देखा कि आवंटन की प्रणाली अनियमितताओं से परिपूर्ण थी। औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के 41 नमूना प्रकरणों में से, पाँच प्रकरणों में मूल आवंटियों द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना से पूर्व ही अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्डों का हस्तांतरण किया गया। यह इंगित करता है कि इन आवंटियों ने भूखण्डों के व्यापार के उद्देश्य से औद्योगिक भूखण्डों के लिए आवेदन किया था। यह सुगम किया गया था क्योंकि जीनीडा ने औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए कोई मानदण्ड जैसे कि आवेदक की वित्तीय स्थिति (न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेट वर्थ एवं न्यूनतम तरलता) एवं उसी/समान उद्योग में अनुभव जिसके लिए भूखण्ड हेतु आवेदन किया गया था, निर्धारित नहीं किया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा की अनुवीक्षण समिति द्वारा औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए किये गए निर्णय स्वैच्छिक एवं पारदर्शिता रहित थे। जीनीडा द्वारा जुलाई 2018 से वस्तुनिष्ठ मानदण्डों की एक प्रणाली आरम्भ की गई थी एवं दिसम्बर 2022 में आरम्भ की गई अनुगामी योजना (ओएनएलआईएनडी 2022–01) में न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ, न्यूनतम सॉल्वेंसी के मानदण्ड सम्मिलित किये गए थे।

(पृष्ठ–98 पर प्रस्तर 5.1.4.2 एवं पृष्ठ–115 पर प्रस्तर 5.1.9)

(द) चेकलिस्ट निर्गत करने की समय–सीमा के अभाव के कारण पट्टा विलेख में विलम्ब

आवंटन एवं आवंटन धनराशि की प्राप्ति के पश्चात्, जीनीडा को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना आवश्यक है। तथापि, जीनीडा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की थी। इस कारण, जीनीडा ने 2005–06 एवं 2015–16 के अवधि के दौरान लेखापरीक्षा में जाँचे गए आवंटन के 41 प्रकरणों में से, 10 प्रकरणों में आवंटन धनराशि प्राप्त होने की तिथि से 223 दिनों से

[2] 103वीं बैठक 14 दिसम्बर 2015 को, 110वीं बैठक 20 नवम्बर 2017 को, 112वीं बैठक 7 जुलाई 2018 एवं 113 वीं बैठक 4 दिसम्बर 2018 को हुई।

1,804 दिनों के विलम्ब[3] के साथ चेकलिस्ट निर्गत की थी। परिणामस्वरूप, इन प्रकरणों में पट्टा विलेख में भी विलम्ब हुआ, जिससे विलम्ब की अवधि के लिए ₹ 4.08 करोड़ की पट्टा किराया की हानि हुई।

(पृष्ठ–99 पर प्रस्तर 5.1.4.3)

(य) अंशधारिता में परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया

जीनीडा ने 2015–16 से अंशधारिता में परिवर्तन के सात प्रकरणों में, ₹ 14.77 करोड़ की सीमा तक का अंशधारिता में परिवर्तन के लिए शुल्क वसूल नहीं किया। लेखापरीक्षा ने एक प्रकरण में आवंटी द्वारा तथ्यों के गलत प्रस्तुतीकरण एवं दस्तावेजों में हेरफेर को भी देखा, जिसके कारण जीनीडा द्वारा आवंटी के अलावा किसी अन्य कम्पनी के साथ पट्टा विलेख निष्पादित (सितम्बर 2008) किया गया था।

(पृष्ठ–104 पर प्रस्तर 5.1.5.3 एवं पृष्ठ–106 पर प्रस्तर 5.1.6.2)

बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

(अ) ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएं : पूर्ण होने में विलम्ब एवं देयों में उत्तरोत्तर वृद्धि

जीनीडा ने 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान 94 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किये जिन्हें बाद में समय–समय पर उप–विभाजित किया गया और मार्च 2021 के अंत तक कुल 186 (बिल्डरः 183; ग्रुप हाउसिंगः 3) बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में परिवर्तित किया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि अप्रैल 2021 तक लक्षित पूर्णता वाली 148 परियोजनाओं के विरुद्ध केवल 27 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटी ही अपनी परियोजनाओं को पूर्ण (15 प्रतिशत) कर सके। 140 परियोजनाओं में पहला चरण पूर्ण होने के लिए समय तय था, तथापि, 68 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटी (49 प्रतिशत) आठ वर्ष तक की देरी के बावजूद निर्माण के पहले चरण को पूर्ण नहीं कर सके। जीनीडा भुगतान के लिए समय–सीमा समाप्त होने के पश्चात् भी बिल्डरों के विरुद्ध बड़े देयों के लिए कार्यवाही करने में विफल रहा। अप्रैल 2021 तक जीनीडा के प्राप्ति के लिए लंबित देय ₹ 10,732.44 करोड़ थे।

(पृष्ठ–119 पर प्रस्तर 5.2.1 एवं पृष्ठ–174 पर प्रस्तर 5.2.8.1)

(ब) तकनीकी रूप से अयोग्य निविदाकर्ताओं को अनियमित आवंटन

चार प्रकरणों में, आवंटियों ने अपनी अर्हता के समर्थन में पूरे दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये; इसलिए उनकी वित्तीय निविदा नहीं खोली जानी चाहिए थी। जीनीडा की निविदा मूल्यांकन समिति ने न केवल उनकी वित्तीय निविदाएँ खोली बल्कि चार निविदादाताओं को ₹ 272.70 करोड़ के भूखण्डों के आवंटन की संस्तुति की, जिसे सीईओ द्वारा विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन कर अनुमोदित (फरवरी 2009 से जुलाई 2010) भी किया गया था।

(पृष्ठ–154 पर प्रस्तर 5.2.6.2)

(स) चूककर्ताओं को भूखण्डों का आवंटन

जीनीडा ने पाँच बिल्डरों को पूर्व में आवंटित भूखण्डों के विरुद्ध उनकी चूक के बावजूद ₹ 635.47 करोड़ मूल्य के सात भूखण्ड आवंटित करके (मार्च 2010 से जुलाई 2014) अनुचित लाभ प्रदान किया। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि ये बिल्डर अनुगामी आवंटनों के विरुद्ध भी चूक करते रहे, जो अप्रैल 2021 तक ₹ 877.03 करोड़ तक संचित हो गया। इसके अलावा, उनके पूर्व के आंवटन के मामलों में चूक की

[3] आवंटन धनराशि की प्राप्ति के बाद चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए किसी समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए पाँच दिनों की अनुमति के उपरान्त विलम्ब की गणना की है।

धनराशि ₹ 461.99 करोड़ तक संचित हो गयी। आवंटियों ने न केवल देयों के भुगतान में चूक की, बल्कि नियत अवधि में परियोजना को पूर्ण करने में भी विफल रहे, क्योंकि अप्रैल 2021 तक मात्र एक परियोजना पूरी हुई थी।

(पृष्ठ–157 पर प्रस्तर 5.2.6.3)

(द) अपात्र आवेदकों के हवाले परियोजना छोड़कर कंसोर्टियम के प्रमुख सदस्यों को बहिर्गमन की अनुमति देना

11 प्रकरणों में, कंसोर्टियम के सदस्यों ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों की अपेक्षा के अनुसार विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) नहीं बनायी। अग्रेतर, आठ अन्य प्रकरणों में, एसपीसी गठित की गई किन्तु एमओए में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार नहीं थी। जीनीडा ने कम्पनियों, जो स्वयं आंवटन के लिए अर्हता प्राप्त करने में असमर्थ थीं, के हवाले भूखण्ड/परियोजना छोड़कर, कंसोर्टियम के प्रमुख सदस्यों, जिनका नेटवर्थ भूखण्डों/परियोजनाओं के आवंटन का आधार था, को बहिर्गमन की अनुमति दे दी। आवंटन के तुरन्त बाद कंसोर्टियम से प्रमुख सदस्यों का बहिर्गमन अपात्र आवंटियों को परोक्ष प्रवेश की अनुमति देकर अनुचित लाभ के अलावा अनुश्रवण, नियामक नियंत्रण तथा एसपीसी सृजित करने के मुख्य/आवश्यक उद्देश्य के शून्यीकरण को इंगित करता है।

(पृष्ठ–136 पर प्रस्तर 5.2.5.6 एवं पृष्ठ–138 पर प्रस्तर 5.2.5.7)

(य) कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्यों को भूखण्ड का उप–विभाजन

अप्रैल 2010 से अगस्त 2014 के दौरान आवंटित किए गए भूखण्डों के संदर्भ में जीनीडा ने उप–विभाजित भूखण्डों के अनुरूप आकार के लिए, निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता सुनिश्चित किये बिना कंसोर्टियम के 15 अपात्र सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों के उप–विभाजन की अनुमति प्रदान की। इन आवंटियों ने जीनीडा को ₹ 725.99 करोड़ की देय धनराशि का भुगतान नहीं किया (अप्रैल 2021)। केवल एक आवंटन (काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड) बकाया भुगतान करने में विफलता के लिए निरस्त किया गया था।

(पृष्ठ–141 पर प्रस्तर 5.2.5.9)

(र) आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कटौती

सीईओ, जीनीडा ने अपनी शक्तियों से बढ़कर, बीआरएस 1/2008–09 योजना के नियम एवं शर्तों का अनुमोदन करते हुए (जनवरी 2009) आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को विद्यमान 30 प्रतिशत से घटाकर 20 प्रतिशत कर दिया। नियम एवं शर्तों को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड के समक्ष नहीं रखा (अप्रैल 2021) गया था। छः योजनाओं (जनवरी 2010 से फरवरी 2011) के आरम्भ के दौरान बोर्ड के अनुमोदन से आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को 10 प्रतिशत तक और कम कर दिया था, जिसके परिणामस्वरूप बिल्डर की वित्तीय प्रतिबद्धता को स्थगित कर दिया गया एवं उसे आवंटन के समय, कम अग्रिम धनराशि का भुगतान करके, अधिक भूमि प्राप्त करने की सुविधा प्रदान की गयी। इसके परिणामस्वरूप उपरोक्त अवधि के दौरान बिल्डरों को 137 भूखण्डों के आवंटन के विरुद्ध ₹ 1,438.46 करोड़ की सीमा तक 20 प्रतिशत कम निधि का अन्तर्वाह हुआ। अप्रैल 2021 तक, जिन बिल्डरों को यह सुविधा दी गयी, उनके विरुद्ध प्रीमियम का अतिदेय बढ़कर ₹ 8,060.18 करोड़[4] हो गया। अग्रेतर, उक्त 137 में से 35 बिल्डरों ने अब तक (अप्रैल 2021) ₹ 294.02 करोड़ की 20 प्रतिशत आस्थगित आवंटन धनराशि का भुगतान नहीं किया। उपरोक्त 137 में से 121

[4] मूल धनराशिः ₹ 3,339.74 करोड़ एवं ब्याजः ₹ 4,720.44 करोड़।

परियोजनाओं[5] को सात वर्षों की नियत अवधि (अप्रैल 2021) में पूर्ण नहीं किया गया था। जहाँ 10 प्रतिशत के मामूली मूल्य पर भूखण्डों के आवंटन से उनके पूर्ण होने में सहायता नहीं हुई, जीनीडा ने भूमि एवं अवसंरचना के विकास के लिए अप्रैल 2009 से मार्च 2014 की अवधि के दौरान ₹ 16,419.10 करोड़ का ऋण लिया था।

(पृष्ठ–146 पर प्रस्तर 5.2.5.13)

(ल) देयों के निस्तारण किए बिना बंधक अनुमति निर्गत करना

जीनीडा ने मार्च 2006 से अगस्त 2019 की अवधि के दौरान, बीआरएस 03/2010 योजना तक नौ आवंटनों की लेखापरीक्षा नमूना जाँच में, ₹ 0.36 करोड़ एवं ₹ 72.01 करोड़ के बीच प्रीमियम बकाया होने के बावजूद 17 बंधक अनुमति प्रदान की। उक्त नौ आवंटियों के प्रीमियम की कुल बकाया ₹ 1,156.53 करोड़ संचित हुई (अप्रैल 2021)। इस प्रकार, जीनीडा न केवल अपने भविष्य के बकाया को सुरक्षित करने में विफल रहा बल्कि विवरणिका की शर्तों के उल्लंघन में बकाया होने के बावजूद बंधक अनुमति निर्गत करता रहा।

(पृष्ठ–130 पर प्रस्तर 5.2.5.3)

(व) एस्क्रो खाता खोलने का क्लॉज योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित नहीं किया जाना

अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा वसूल किये गए धन का अन्य उपयोग के लिए व्यपवर्तन रोकने के लिए, एस्क्रो खाते का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है। तथापि, जीनीडा अब तक शुरू की गयी योजनाओं के नियमों एवं शर्तों में बिल्डर द्वारा एस्क्रो खाता खोलने की शर्त को शामिल करने में विफल रहा। अप्रैल 2021 तक, 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान लेखापरीक्षा में नमूना जाँच किये गए 34 प्रकरणों में से 28 प्रकरणों में आवंटियों ने आवंटित भूखण्डों के प्रीमियम की किश्तों के भुगतान में लगातार चूक की जिसके कारण अप्रैल 2021 तक ₹ 2,234.81 करोड़ देय धनराशि संचयी हो गयी। अप्रैल 2021 तक 34 आवंटनों में से, केवल सात परियोजनाएं ही पूर्ण हो सकी थी। अग्रेतर, इन सात पूर्ण परियोजनाओं में से, चार प्रकरणों के सम्बन्ध में अप्रैल 2021 तक ₹ 486.26 करोड़ के प्रीमियम का अतिदेय भुगतान बकाया था। एस्क्रो खाते खोलने की आवश्यकता को लागू करने में असफल होने से, जीनीडा ने अपने स्वयं के हितों के साथ–साथ गृह क्रेताओं के हितों को भी जोखिम में डाल दिया। तथापि, जीनीडा ने अक्टूबर 2021 में आरम्भ की गई अपनी योजना बीआरएस 2021–22 में, 'ग्रेटर नोएडा में प्रधानमंत्री आवास योजना इकाई के विकास के लिए बिल्डर भूखण्ड' में आवंटी द्वारा एस्क्रो खाता खोलने का क्लॉज सम्मिलित किया।

(पृष्ठ–127 पर प्रस्तर 5.2.5.1)

(क्ष) पट्टा विलेखों का निष्पादन न करने के लिए अपर्याप्त और अप्रभावी शास्ति के प्रावधान

पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति की धनराशि विशेष रूप से 2005–06 से 2014–15 के अवधि के दौरान आरम्भ की गई बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी योजनाओं के प्रकरणों में, भूखण्डों के मूल्य के अनुरूप नहीं थी। इसके बजाय, इसने किसी समय विस्तार शुल्क का भुगतान किये बिना पट्टा विलेख के निष्पादन में एवं अतंतः परियोजना के पूर्ण होने में विलम्ब के प्रभाव तक एक उत्प्रेरक का काम किया। जनवरी 2010 से दरों की समीक्षा एवं संशोधन करने में भी विफलता थी। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ, परियोजनाओं की पूर्णता अवधि का विस्तार और अंतिम क्रेताओं को गृह सुपुर्दगी में परिणामी विलम्ब हुआ।

(पृष्ठ–149 पर प्रस्तर 5.2.5.14 एवं पृष्ठ–151 पर प्रस्तर 5.2.5.15)

[5] चार प्रकरणों में परियोजना पूर्ण होने के लिये देय नहीं थी।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

(अ) कंसोर्टियम आवेदकों के लिए तकनीकी अर्हता मानदण्डों में परिवर्तन

जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित (अप्रैल 2008) वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली, 2008 (एमसीपीएम) प्रावधान करती है कि वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन के लिए कंसोर्टियम के द्वारा निविदा लगाए गए प्रकरणों में, तकनीकी अर्हता के लिए केवल लीड सदस्य की योग्यता पर विचार किया जाएगा। यह क्लॉज लीड सदस्य को प्रमुख अंशधारक होने के नाते, परियोजना के प्रति उत्तरदायी करने के लिए महत्वपूर्ण था। तथापि, जीनीडा ने एमसीपीएम के अनुमोदन के बाद आरम्भ की गयी वाणिज्यिक आवंटन की सबसे पहली योजना (अगस्त 2010) की विवरणिका में इसे परिवर्तित कर दिया। परिवर्तित मानदण्डों ने प्रावधान किया कि निविदा की तकनीकी योग्यता के लिए लीड सदस्यों के साथ–साथ उसके रेलवेंट सदस्यों की तकनीकी अर्हता पर संयुक्त रूप से विचार किया जाएगा।

तकनीकी अर्हता मानदण्डों के शिथिलीकरण के कारण, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के पाँच प्रकरणों में लीड सदस्यों का टर्नओवर/अनुभव/नेटवर्थ शून्य था। इन पाँच परियोजनाओं में से चार, पूर्ण होने के लिए निर्धारित अवधि के बाद अपूर्ण रही।

(पृष्ठ–185 पर प्रस्तर 5.3.5.1)

(ब) निर्माण की निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटन निरस्त करने में विफलता

जीनीडा ने निर्धारित समय–सीमा से तीन प्रकरणों में ग्यारह वर्षों एवं एक प्रकरण में चार वर्षों से अधिक व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी इन्हें क्रियाशील बनाने में विफल रहने के बावजूद वाणिज्यिक भूखण्डों/दुकानों के चार आवंटनों को निरस्त नहीं किया। आवंटियों की ₹ 9.42 करोड़ की जमा धनराशि भी जब्त नहीं की गयी जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ।

(पृष्ठ–191 पर प्रस्तर 5.3.6.1)

(स) वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने/क्रियाशील बनाने में विफलता

जीनीडा के द्वारा प्रारम्भ से अप्रैल 2021 तक आवंटित 335 वाणिज्यिक भूखण्डों (23,33,952 वर्गमीटर क्षेत्रफल) और 428 निर्मित दुकानों/कियोस्कों (13,178 वर्गमीटर क्षेत्र) में से केवल 28 भूखण्डों (नौ प्रतिशत) का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया जबकि सात अन्य प्रकरणों में पट्टा विलेख भी निष्पादित नहीं हुआ था। अग्रेतर, आवंटियों द्वारा, भवन का निर्माण/पूर्णता सुनिश्चित करने में जीनीडा द्वारा अनुश्रवण की कमी के कारण आवंटित 428 निर्मित दुकानों/कियोस्कों में से, केवल 289 निर्मित दुकानों/कियोस्कों को ही क्रियाशील बनाया गया।

(पृष्ठ–197 पर प्रस्तर 5.3.8.1)

स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क

जीनीडा ने चार कम्पनियों के कंसोर्टियम को स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत दो भूखण्ड एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी) योजनाओं (20,98,266 वर्गमीटर) के अन्तर्गत दो भूखण्ड आवंटित (मार्च 2011 से जुलाई 2014) किये। स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी भूखण्डों में चार गोल्फ कोर्स, दो क्रिकेट अकादमियों, दो मनोरंजन पार्कों सहित अन्य खेल सुविधाओं की परिकल्पना की गयी थी।

(अ) अनुमोदन के बिना योजना आरम्भ की गई

लेखापरीक्षा ने देखा कि जब जीनीडा ने पहली स्पोर्ट्स सिटी योजना (स्पोर्ट्स सिटी–01) शुरू की और मार्च 2011 में इसके अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किये, तब उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी से कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं था।

(पृष्ठ–204 पर प्रस्तर 5.4.4.1)

(ब) अपर्याप्त तकनीकी अर्हता मानदण्ड

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं ने वांछित खेल अवसंरचना के स्तर के लिए कोई विशिष्टिता निर्धारित नहीं की। स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं की विवरणिकाओं में निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मानदण्ड, खेल सम्बन्धित अवसंरचना के विकास में अनुभव के स्थान पर रियल एस्टेट विकास पर आधारित थे। अग्रेतर, इतनी बड़ी परियोजना को प्रारम्भ करने हेतु विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) प्रस्तुत करने के लिए निविदा दस्तावेज में कोई शर्त नहीं थी। विवरणिकाओं में ऐसी महत्वपूर्ण अर्हता शर्तों की अनुपस्थिति से ऐसे आवंटियो का चयन किया गया जिनके पास आवश्यक खेल सम्बन्धी अवसंरचना के विकास में आवश्यक अनुभव की कमी थी। स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं की विवरणिकाओं में तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड, भूखण्डों के आकार और मूल्य के साथ परिवर्तित नहीं होते थे।

(पृष्ठ–206 पर प्रस्तर 5.4.4.4, 5.4.4.5 एवं पृष्ठ–207 पर प्रस्तर 5.4.4.6)

(स) कंसोर्टियम को भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ

स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्ड कम्पनियों के कंसोर्टियम को निविदा के माध्यम से आवंटित किये गए थे। इन योजनाओं के लिए विवरणिकाओं में, प्रीमियम और पट्टा किराया के भुगतान के लिए सम्बन्धित आवंटियों की स्वतंत्र देयता के साथ भूखण्डों का उप–विभाजन प्रावधानित था। इससे व्यक्तिगत कंसोर्टियम सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन की सुविधा मिली जो स्वयं से स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं थे। अग्रेतर, कंसोर्टियम आवंटी जो मूल आवंटी थे, स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी के विकास हेतु उत्तरदायी नहीं रह गए। कोई भी परियोजना पूर्ण नहीं हुई हैं (मार्च 2022)।

जीनीडा के वित्त प्रभाग ने परिसम्पत्ति प्रभाग को चूककर्ता आंवटियों (आवासीय परिसम्पत्ति के आवंटियों के प्रकरण को छोड़कर) के साथ एस्क्रो समझौते को तुरंत निष्पादित करने का निर्देश (मार्च 2019) दिया। अग्रेतर, स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के उप–विभाजित भूखण्डों के 20 आवंटियों में से, 19 आवंटियों ने जीनीडा को ₹ 2,329.42 करोड़ बकाये के भुगतान में चूक की। इन 20 आवंटियों में से पाँच आवंटन, मार्च 2023 तक निरस्त कर दिए गए थे एवं पाँच अन्य आवंटियों ने एस्क्रो खाता खोला था। इस प्रकार, जीनीडा शेष 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते खोलना सुनिश्चित नहीं कर सका, यद्यपि एस्क्रो खाते खोलने के लिए इन आवंटियों को नोटिस निर्गत किये गए थे। इस प्रकार, न केवल एकीकृत खेल सुविधाओं के निर्माण का उद्देश्य विलुप्त हो गया अपितु स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों के देय भी संचित हो गये।

(पृष्ठ–207 से 215 पर प्रस्तर 5.4.5, 5.4.5.1, 5.4.5.2, 5.4.5.3, 5.4.5.4 एवं 5.4.5.5)

(द) विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

आवेदनों की जाँच एवं विवरणिका शर्तों के अनुपालन में अनियमितताएँ पायी गयी थी। जीनीडा ने विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन में कंसोर्टियम सदस्यों के बीच उनकी भूमिकाओं तथा उत्तदायित्वों को निर्दिष्ट किये बिना, दोषयुक्त समझौता ज्ञापनों (एमओए) को स्वीकार करके स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के आवंटियों को अनुचित

लाभ दिया। अग्रेतर, स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए ₹ 37.40 करोड़ का प्रभार भी आवंटियों पर नहीं लगाया गया था, चूंकि जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या कर सीआईसी के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटा दिया था। अग्रेतर, जीनीडा ने प्रीमियम एवं पट्टा किराया के बकाया होने के बावजूद आवंटियों को बंधक रखने की अनुमति निर्गत की। जैसा कि देखा गया, मार्च 2006 से जीनीडा में, बकाया अतिदेय के होते हुए भी बंधक रखने की अनुमति निर्गत करने की प्रथा विद्यमान थी।

(पृष्ठ–216 पर प्रस्तर 5.4.6.1, पृष्ठ–218 पर प्रस्तर 5.4.6.2 एवं पृष्ठ–220 पर प्रस्तर 5.4.6.4)

(य) खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग के विकास पर जोर

लेखापरीक्षा ने देखा कि मार्च 2022 तक आवंटियों के द्वारा कोई भी खेल अवसंरचना पूर्ण नहीं की गयी थी तथा स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के लिए भूमि खण्ड का उपयोग आवंटियों के द्वारा मुख्य रूप से आवासीय परिसम्पत्तियों के विकास के लिए किया गया था। जीनीडा आवंटी बिल्डरों द्वारा अपनी प्रतिबद्धताओं को पूर्ण कराने में विफल रहा। परियोजना की प्रगति या इसकी कार्यप्रणाली के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र नही था जिसके परिणामस्वरूप परियोजना के निष्पादन में विलम्ब हुआ। अग्रेतर, जीनीडा द्वारा परिकल्पना के अनुसार गोल्फ कोर्स विकसित करने के लिए भूमि की अनुरूपता और अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना, उप–विभाजित भूखण्डों के ले–आउट अनुमोदित किये गये थे। हालाँकि कुछ खेल सुविधाओं के लिए स्थान जैसे वन–होल गोल्फ कोर्स, टेनिस कोर्ट, स्विमिंग पूल को भूखण्डों में चिन्हित किया गया है, ये किसी भी अन्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में प्रदान की जा रही समान सुविधाओं की प्रकृति में हैं। अग्रेतर, खेलों की परिकल्पित अवसंरचना के स्तर के लिए तकनीकी विशिष्टताओं के अभाव में, सृजित की जा रही सुविधायें केवल सम्बन्धित ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी हेतु रह जाएँगी एवं सार्वजनिक खेल आयोजनों की मेजबानी के लिए उनका उपयोग सम्भव नहीं प्रतीत होता है।

स्पोर्ट्स सिटी में ग्रुप हाउसिंग/आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत उच्चतर प्रभावी एफएआर एवं जीसी की अनुमति के परिणामस्वरूप स्पोर्ट्स सिटी–01 एवं स्पोर्ट्स सिटी–02 में भूखण्डों के आवंटियो को ₹ 470.12 करोड़ का प्रोत्साहन मिला। ग्रुप हाउसिंग परियोजना के विकास पर विचार करने के पश्चात् एवं खेल अवसंरचना के अनुरूप विकास के अभाव में, यह प्रोत्साहन दो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के सम्बन्ध में ₹ 470.12 करोड़ के अनुचित लाभ के समान है।

(पृष्ठ–227 से 235 पर प्रस्तर 5.4.8, 5.4.8.1, 5.4.8.2, 5.4.8.4, 5.4.8.5 एवं 5.4.8.6)

संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन

(अ) चेकलिस्ट निर्गत करने की समय–सीमा निर्धारित न होना

जीनीडा ने पट्टा विलेख निष्पादित करने हेतु आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की। लेखापरीक्षा ने देखा कि मई 2005 से सितम्बर 2016 के दौरान संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 31 प्रकरणों में, जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में दो माह से 14 वर्षों तक का विलम्ब था। इसी तरह, आईटी भूखण्डों के आवंटन के 44 प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में सात माह से लेकर नौ वर्षों का विलम्ब था। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेखों के निष्पादन में उत्तरवर्ती विलम्ब हुआ जिससे जीनीडा को ₹ 53.19 करोड़ के पट्टा किराया के राजस्व से वंचित होना पड़ा। यह भी देखा गया कि इस विलम्ब का किसी भी स्तर पर अनुश्रवण नहीं किया गया।

(पृष्ठ–244 पर प्रस्तर 5.5.4.3)

(ब) कार्यपूर्ति अनुसूची का पालन न करने वाले आवंटियों से प्रीमियम पर 25 प्रतिशत छूट वापस लेने में विफलता

उ.प्र. सरकार की आईटी नीति 2004 के अनुसार, राज्य में 50 करोड़ या उससे अधिक के निवेश से स्थापित की गयी सूचना प्रौद्योगिकी या इलेक्ट्रानिक इकाइयों को मेगा निवेश इकाइयों के रूप में वर्गीकृत किया गया था जिन्हें सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की छूट पर भूमि दी गयी थी। योजना विवरणिका के अनुसार, आवंटी पहले चरण का निर्माण पूर्ण करने के लिए बाध्य थे एवं तीन वर्षों के अन्दर भूमि लागत को छोड़कर ₹ चार करोड़ प्रति एकड़ की दर से न्यूनतम निवेश का 30 प्रतिशत निवेश करना था। आवंटियों को पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि से सात वर्षों में परियोजना को पूर्ण करना आवश्यक था। आवंटियों द्वारा चार्टर्ड एकाउन्टेंट और अनुमोदित मूल्यांकक से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित था। यदि आवंटी द्वारा उक्त निवेश नहीं किया गया हो, तब छूट समाप्त होनी थी और आवंटी को जीनीडा के खातों में ब्याज सहित छूट की धनराशि को जमा करना था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 19 आवंटियों के द्वारा चार्टर्ड अकाउन्टेंट और अनुमोदित मूल्यांकक से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया तथा इन आवंटियों के द्वारा अपेक्षित निवेश नहीं किया गया था। तथापि, जीनीडा ने न तो इन मेगा परियोजनाओं का समय पर निष्पादन सुनिश्चित किया और न ही उनसे छूट वापस ली, जिससे ₹ 201.57 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया गया।

(पृष्ठ–250 पर प्रस्तर 5.5.6.2)

(स) वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्डों का आवंटन

जीनीडा की महायोजना 2021 के अनुसार, संस्थागत भू–उपयोग में सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं निजी संस्थानों एवं कार्यालयों, क्षेत्रीय स्तर के संस्थान (आईटी और आईटीईएस उपयोग) और सार्वजनिक उपयोगिताओं के क्षेत्र सम्मिलित है। तथापि, जीनीडा ने वर्ष 1993–94 से 2015–16 के दौरान 99 भूखण्ड पेट्रोल पंप, दूध/सब्जी बूथ, निजी नर्सिंग होम/अस्पतालों और कम्पनियों/फर्मों के कार्यालयों के लिए वाणिज्यिक श्रेणी के स्थान पर, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत विचार करके आवंटित किये, यद्यपि इनके उपयोग संस्थागत भू–उपयोग के अनुरूप नहीं थे। वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुरूप कम दरों पर आवंटन के कारण, जीनीडा को भूमि प्रीमियम, पट्टा किराया एवं उसके ब्याज के रूप में ₹ 519.32 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

(पृष्ठ–251 पर प्रस्तर 5.5.6.3)

(द) संस्थागत हरित क्षेत्र के अमान्य आवंटन के कारण हानि

दो प्रकरणों में, बोर्ड के निर्णय का उल्लंघन करते हुए जीनीडा ने आवंटित भूमि का 25 प्रतिशत संस्थागत हरित श्रेणी में, वर्तमान भूमि दर के स्थान पर एक रुपये प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर आवंटित (मई 2005 एवं मई 2006) किया, जिससे इन आवंटियों को ₹ 41.48 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया गया।

(पृष्ठ–252 पर प्रस्तर 5.5.6.4)

(य) आवंटियों से लोकेशन प्रभार वसूल करने में विफलता

एमआईपीएम में लोकेशन प्रभार का आरोपण उल्लिखित होने के बावजूद, जीनीडा ने मई 2005 से मार्च 2015 के दौरान आवंटित 12 प्रकरणों में ₹ 8.35 करोड़ की धनराशि के लोकेशन प्रभार को आरोपित नही किया/कम आरोपित किया/छूट दे दी। इसके अतिरिक्त, वसूल न किये गए लोकेशन प्रभार पर ₹ 2.29 करोड़ के पट्टा किराया एवं ₹ 0.52 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई, चूँकि लोकेशन प्रभार आवंटित भूखण्ड के प्रीमियम का हिस्सा था।

(पृष्ठ–255 पर प्रस्तर 5.5.6.6)

(ए) आवंटनों का उद्देश्य प्राप्त न होना

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत/आईटी श्रेणी के अन्तर्गत 2005–06 से 2016–17[6] के दौरान किये गए आवंटनो में से पाँच प्रतिशत से भी कम आवंटन क्रियाशील थे एवं सितम्बर 2010 से मई 2017 के दौरान बड़ी संख्या में भूखण्डों का स्वामित्व हस्तांतरित कर दिया गया था, जिसने संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन के उद्देश्य को ही विफल कर दिया।

(पृष्ठ–269 पर प्रस्तर 5.5.8)

फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

(अ) हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना का आरम्भ

बाढ़ के मैदानी क्षेत्र के अंदर किसी भी प्रकार के निर्माण को प्रतिबंधित करने वाले उ.प्र. सरकार के निर्देशों (मार्च 2010) एवं क्षेत्रीय योजना 2021 का उल्लंघन कर जीनीडा ने बाढ़ प्रभावित क्षेत्र में नौ कृषि फार्म हाउस (सितम्बर 2015) आवंटित किये। जीनीडा ने बाद में, भूमि अतिक्रमण को देखते हुए इन आवंटनों (नवम्बर 2019) को निरस्त कर दिया। अतिक्रमण हटाने में जीनीडा की निष्क्रियता बाढ़ मैदानी क्षेत्र में सभी तरह के निर्माण को रोकने के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश (मार्च 2010) का उल्लंघन भी था।

(पृष्ठ–273 पर प्रस्तर 5.6.2, पृष्ठ–276 पर प्रस्तर 5.6.4.1 एवं पृष्ठ–280 पर प्रस्तर 5.6.7)

(ब) संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ करने में हरित बफर मानदण्डों का उल्लंघन

जीनीडा ने उस क्षेत्र में संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ (जनवरी 2011) की जिसे एनसीआरपीबी की सलाह एवं जीनीडा के उत्तरवर्ती आश्वासन के आलोक में, हरित बफर के रूप में रखा जाना था। इस क्षेत्र को महायोजना 2021 के भू–उपयोग मानचित्र में कृषि उपयोग हेतु इंगित किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत फार्म हाउस की योजना विवरणिका में, संस्थागत फार्म हाउस के पट्टाधारक/उप–पट्टाधारक को प्रत्येक फार्म हाउस में एक आवासीय इकाई, स्विमिंग पूल एवं खेल का मैदान बनाने की अनुमति दी गयी थी, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 के जोनिंग विनियमों में हरित बफर क्षेत्र अथवा महायोजना 2021 के कृषि उपयोग भूमि के अन्तर्गत अनुमति नहीं दी गई थी। स्वीकृत ले–आउट योजना के अनुसार, दो संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों पर 91 फार्म हाउस विकसित किये जाने थे। इस प्रकार, प्रभावी रूप से यह क्षेत्र निजी उपयोगिताओं के साथ 9,70,982 वर्गमीटर (15 प्रतिशत के एफएआर) के आवंटित क्षेत्र में से 1,45,647 वर्गमीटर क्षेत्र वाले कई फार्म हाउसों में आकार लेंगे और इस तरह भू–उपयोग के उस स्वरूप को ही परिवर्तित कर देंगे जिसे हरित बफर क्षेत्र के रूप में बनाए रखा जाना था।

(पृष्ठ–277 पर प्रस्तर 5.6.4.2)

आन्तरिक नियंत्रण

दोषपूर्ण आन्तरिक नियंत्रण तंत्र

जीनीडा में आंतरिक नियंत्रण प्रणाली महत्वपूर्ण रूप से कमजोर पायी गयी। उ.प्र. सरकार एवं जीनीडा बोर्ड अपनी पर्यवेक्षण भूमिका निभाने में विफल रहे। जीनीडा की गतिविधियों पर विधायी पर्यवेक्षण को बाधित करते हुए, जीनीडा का वार्षिक प्रतिवेदन तैयार नहीं किया गया था और राज्य विधानमण्डल के समक्ष नहीं रखा गया

[6] 2017–18 के दौरान कोई आवंटन नहीं किया गया था तथा 2018–19 से 2021 के दौरान किये गए आवंटन, क्रियाशील होने के लिए देय नहीं थे।

था। उ.प्र. सरकार भी उस प्रारूप को निर्धारित करने में विफल रही जिसमें प्राधिकरण के लेखों को अनुरक्षित रखा जाना था। जीनीडा ने अन्य विभागों के लिए व्यय किया जो यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत उसके अधिदेश से परे था। जीनीडा के बोर्ड ने नियमित प्रकृति से योजनाओं के नियम एवं शर्तों का संज्ञान न लेने और महत्वपूर्ण शर्तों में बदलाव और/या केवल कार्योत्तर अनुमोदन के लिए रखे जाने पर अपने अधिकार को गंभीरता से न लिए जाने पर आपत्ति नहीं की। आवंटियों द्वारा जमा धनराशि का सत्यापन नहीं किया गया या बैंकों के साथ मिलान नहीं किया गया जो उच्च जोखिम वाला क्षेत्र था और इससे धोखाधड़ी हो सकती थी। जीनीडा द्वारा इसके कार्यों की आवधिक समीक्षा के लिए कोई आंतरिक लेखापरीक्षा की व्यवस्था नहीं की गयी थी। जीनीडा में विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय की कमी और कमजोर एमआईएस प्रणाली भी देखी गयी थी। इन सभी तथ्यों ने जीनीडा के उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफलता, जीनीडा की योजनाओं में अपनी जीवन पर्यन्त बचत का निवेश करने वाले गृह क्रेताओं जैसे अंतिम उपभोग वाले हितधारकों हेतु परेशानी तथा जीनीडा एवं सरकार को हजारों करोड़ रुपये की हानि के रूप में प्रतिबिंबित किया।

(पृष्ठ–285 पर प्रस्तर 6.2.1 से पृष्ठ–295 पर प्रस्तर 6.6.2)

अध्याय–I
सामान्य

अध्याय–I

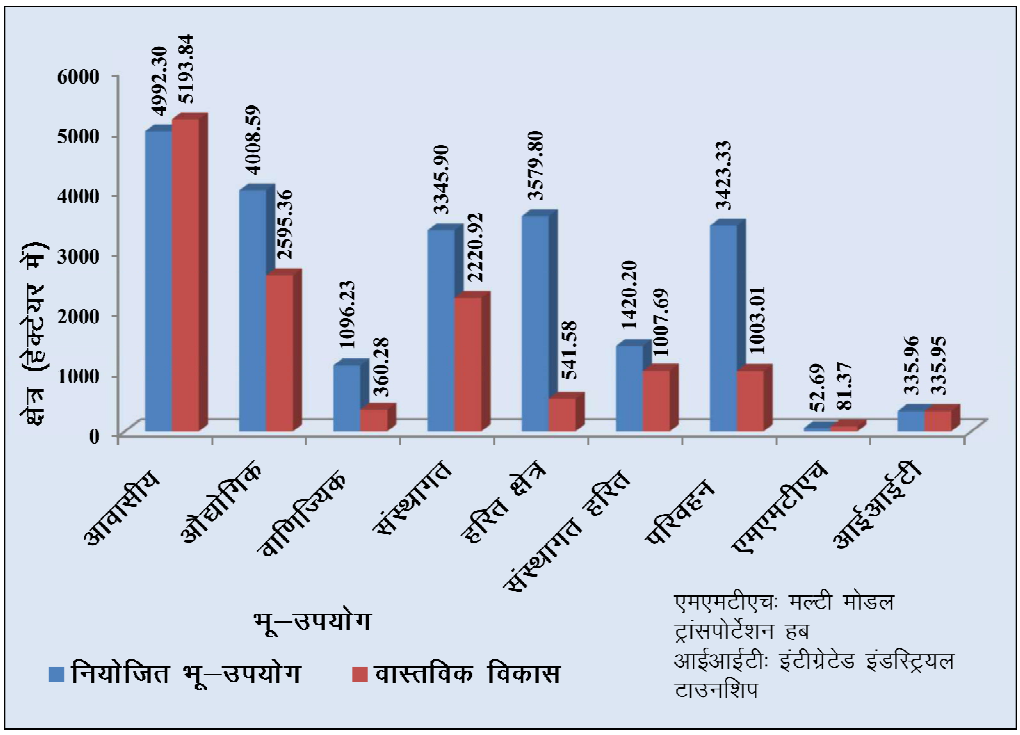
सामान्य

प्रस्तावना

1.1 उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने दिल्ली से सटे बुलंदशहर और गाजियाबाद जिलों में अनियोजित विकास और भवन निर्माण गतिविधियों से चिंतित होकर बुलंदशहर जिले के 48 गाँवों और गाजियाबाद जिले के 57 गाँवों को उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत 'विनियमित' के तौर पर अधिसूचित किया (सितम्बर 1989)। तत्पश्चात्, उ.प्र. सरकार ने जनवरी 1991 की अधिसूचना के माध्यम से इस क्षेत्र को औद्योगिक विकास क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया एवं उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अन्तर्गत ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) का गठन किया। जीनीडा के विकास क्षेत्र में 93,968.45 हेक्टेयर की कुल भूमि वाले 337 गाँव सम्मिलित हैं, जिन्हें जनवरी 1991 से नवम्बर 2010 के बीच उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया था।

जीनीडा ने 124 गाँवों में सम्मिलित कुल 22,255 हेक्टेयर भूमि के लिए महायोजना 2021 तैयार की (मार्च 2001) जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा जून 2006 में अनुमोदित किया गया। इसमें से, उसने 109 गाँवों में 15,259.65 हेक्टेयर क्षेत्र का अधिग्रहण किया (सितम्बर 2019)। जीनीडा ने 15,259.65 हेक्टेयर के अधिग्रहित क्षेत्र के विरुद्ध, 13,340 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित[1] किया (सितम्बर 2019)। महायोजना 2021 के अनुसार नियोजित भू-उपयोग एवं सितम्बर 2019 तक वास्तविक विकास को दर्शाने वाली स्थिति **चार्ट 1.1** में दी गई है।

चार्ट 1.1: महायोजना 2021 के अनुसार नियोजित भू–उपयोग एवं सितम्बर 2019 तक वास्तविक विकास



[1] यह विभिन्न सेक्टरों में अवसंरचना, जैसे सड़क, बिजली, सीवरेज, जल आपूर्ति और विद्युत आपूर्ति आदि के विकास को इंगित करता है। इन विकसित सेक्टरों को बाद में विभिन्न भू–उपयोग श्रेणियों, जैसे औद्योगिक बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, आवासीय, वाणिज्यिक, रिक्रिएशनल, संस्थागत आदि के तहत आवंटित किया जाता है।

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. सरकार की भूमिका

1.2 जीनीडा उ.प्र. सरकार के अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। आईआईडीडी राज्य में औद्योगिक विकास को बढ़ावा देने के लिए एक सक्षम वातावरण तैयार करते हुये उ.प्र. सरकार की औद्योगिक एवं अवसंरचना विकास नीतियाँ तथा रणनीतियाँ तैयार करता है। यह उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (यूपीआईएडी अधिनियम, 1976) के अन्तर्गत गठित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के माध्यम से औद्योगिक क्षेत्रों के विकास से सम्बन्धित अपने कार्यों को निष्पादित करता है। जीनीडा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में से एक है। जीनीडा के सम्बन्ध में आईआईडीडी का उत्तरदायित्व है :

- यह सुनिश्चित करना कि उद्योगों के लिए भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया के सभी चरण समयबद्ध तरीके से पूरे किए जाएँ;
- यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रभावी संचालन के लिए समय–समय पर जीनीडा को निर्देश निर्गत करना;
- जीनीडा द्वारा क्रियाकलापों के संचालन के लिए बनाए गए विनियमों का अनुमोदन;
- जीनीडा पर प्रशासनिक नियंत्रण के लिए उनसे किसी भी प्रतिवेदन/विवरणी एवं अन्य सम्बन्धित सूचना प्रस्तुत करने की मांग करना;
- जीनीडा द्वारा महायोजना/विकास योजनाओं का उचित कार्यान्वयन सुनिश्चित करना; तथा
- यह सुनिश्चित करना कि विकास कार्य महायोजना के अनुरूप कराए गए हैं।

जीनीडा की भूमिका/कार्य

1.3 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 के अनुसार, जीनीडा का उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना है जिसके लिए जीनीडा निम्नलिखित कार्य करने के लिए उत्तरदायी है:

- समझौते या भूमि अर्जन अधिनियम (एलएए), 1894 के अन्तर्गत कार्यवाही के माध्यम से औद्योगिक विकास क्षेत्र में भूमि का अर्जन करना;
- औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए एक योजना तैयार करना;
- योजना के अनुसार स्थलों जैसे कि औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय के लिए सीमांकन, विकास एवं प्रयोजन तय करना;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय प्रयोजन के लिए अवसंरचना एवं सुविधाएं प्रदान करना;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक या आवासीय प्रयोजन के लिए बिक्री या पट्टे या अन्य किसी माध्यम से भूमि के भूखण्डों का विनियोजन एवं हस्तांतरण; तथा
- यह देखना कि भवनों का निर्माण एवं उद्योगों की स्थापना विनियमों के अनुसार और निर्धारित समय–सीमा के अनुसार हो रहा है।

जीनीडा का प्रबंधन और लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना

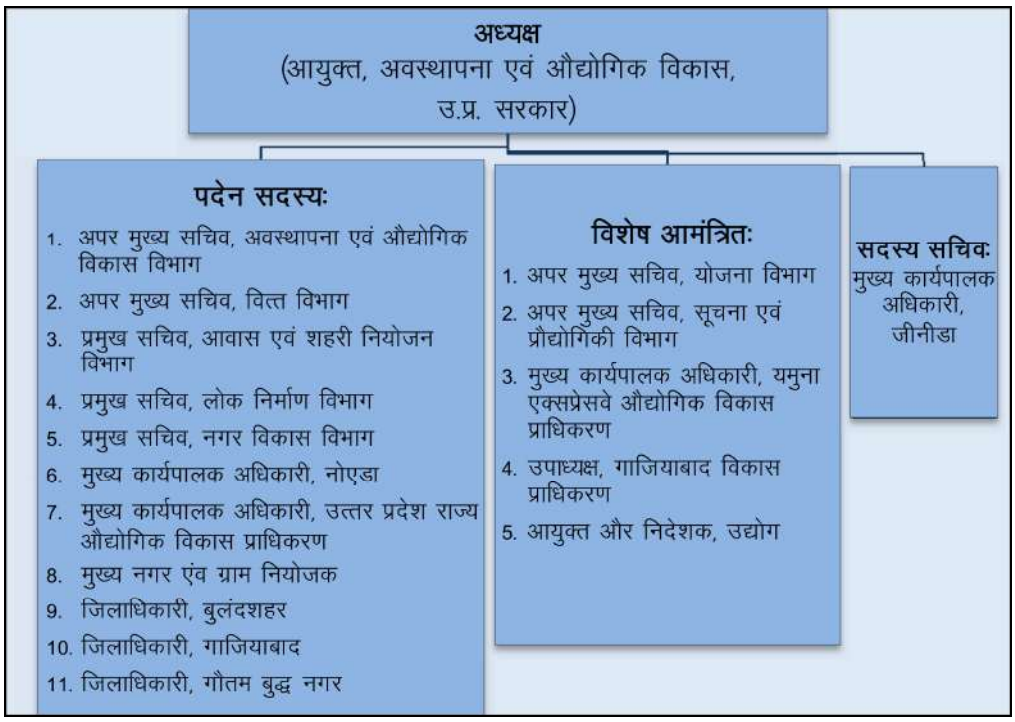
जीनीडा का प्रबंधन

1.4 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अनुसार, प्राधिकरण (जीनीडा) 11 सदस्यों (जिसमें उ.प्र. सरकार द्वारा नामित पाँच सदस्य सम्मिलित हैं) वाली एक निकाय संस्था होगी। उनमें से सचिव, उद्योग विभाग, उ.प्र. सरकार या उनका नामित

व्यक्ति जो संयुक्त सचिव के पद से नीचे न हो, उसका पदेन अध्यक्ष होगा। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 4 प्रावधान करती है कि जीनीडा का मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाएगा। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 5 (1) प्रावधान करती है कि ऐसे नियंत्रण और प्रतिबंधों के अधीन जैसा कि राज्य सरकार द्वारा सामान्य या विशेष आदेशों के द्वारा निर्धारित किए जाए, जीनीडा इतनी संख्या में अधिकारियों और कर्मचारियों की नियुक्ति कर सकता है जितना कि इसके कार्यो के निष्पादन के लिए आवश्यक हो और उनका ग्रेड और पदनाम निर्धारित कर सकता हैं।

दिसम्बर 2021 में जीनीडा के बोर्ड के गठन में अध्यक्ष और सदस्य सचिव सहित 13 सदस्यों के अतिरिक्त पाँच विशेष आमंत्री शामिल हैं, जैसा कि **चार्ट 1.2** में दिया गया है।

चार्ट 1.2: जीनीडा के बोर्ड का गठन



सीईओ, जीनीडा का पूर्णकालिक अधिकारी होता है जो अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारियों (एसीईओ), महाप्रबंधक (वित्त) एवं जीनीडा के अन्य अधिकारियों की सहायता से दिन–प्रतिदिन के कार्यों को निष्पादित करता है।

लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना

उ.प्र. सरकार ने जुलाई 2017 में भारत के सीएजी को जीनीडा की लेखापरीक्षा सौंपी और वर्ष 2005–06 से आगे के लिए भारत के सीएजी को एकमात्र लेखापरीक्षक के रूप में नियुक्त किया (जनवरी 2018)।

1.5 सरकारी इकाई होने के बावजूद, 1991 में अपनी स्थापना के बाद से जीनीडा की लेखापरीक्षा, भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के दायरे से बाहर रही। यद्यपि फरवरी 2004 और अप्रैल 2017 के बीच सीएजी के संगठन द्वारा लेखापरीक्षा के लिए बार–बार अनुरोध के सन्दर्भ किये गए, जिसे स्वीकार नहीं किया गया था। जुलाई/अगस्त 2017 में ही उ.प्र. सरकार ने जीनीडा और तीन[2] अन्य औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की लेखापरीक्षा तत्काल प्रभाव से सीएजी को सौंपा। बाद में (जनवरी 2018), उ.प्र. सरकार ने आईआईडीडी के अन्तर्गत सभी औद्योगिक विकास

[2] नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) तथा उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीसीडा)।

प्राधिकरणों[3] के लिए वर्ष 2005–06 से सभी गतिविधियों और लेखों की लेखापरीक्षा करने के लिए सीएजी को एकमात्र लेखापरीक्षक नियुक्त किया। जीनीडा की लेखापरीक्षा सीएजी को सौंपे जाने से पूर्व, स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग, उ.प्र. सरकार जीनीडा की लेखापरीक्षा कर रहा था।

लेखों के अंतिमीकरण की स्थिति

1.6 वर्ष 2015–16 तक जीनीडा की लेखापरीक्षा यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 के अन्तर्गत स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग द्वारा की जा रही थी। सीएजी द्वारा लेखापरीक्षा को अनिवार्य करने वाले उ.प्र. सरकार के आदेश के अनुपालन में, जीनीडा ने वर्ष 2005–06 से 2019–20 तक के लिए अपने वित्तीय विवरण महालेखाकार (लेखापरीक्षा–II), उत्तर प्रदेश, लखनऊ, को प्रस्तुत[4] किए हैं जिसकी लेखापरीक्षा प्रगति पर थी (अप्रैल 2022)।

लेखापरीक्षा उद्देश्य

1.7 'जीनीडा में भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन' की वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह आंकलन करना था कि:

- जीनीडा में भूमि का अर्जन वैध प्रक्रिया से एवं वैध विकास उद्देश्यों के लिए किया गया;
- परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण एवं आवंटन पारदर्शी था तथा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार था; तथा
- जीनीडा में भूमि के अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन के सम्बन्ध में सुद्धढ़ आंतरिक नियंत्रण प्रणाली और सरकार का पर्याप्त पर्यवेक्षण विद्यमान था।

लेखापरीक्षा कसौटियाँ

1.8 लेखापरीक्षा जाँच के लिए निम्नलिखित लेखापरीक्षा कसौटियाँ अंगीकृत की गई थी:

- भूमि अर्जन के उद्देश्य के मूल्यांकन के लिए यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 के प्रावधान;
- विभिन्न भूमि अर्जन प्रकरणों के वैध विकास उद्देश्यों के मूल्यांकन के लिए एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021, उ.प्र. सरकार की उप-क्षेत्रीय योजना 2021 और जीनीडा की महायोजना 2021 के प्रावधान;
- भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 और उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (अनुबंध द्वारा प्रतिकर का निर्धारण और अधिनिर्णय की घोषणा) नियम 1997 और भूमि अर्जन, और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधान यह मूल्यांकन करने के लिए क्या भूमि अर्जन इन अधिनियमों और नियमों के तहत निर्धारित प्रक्रियाओं और विधियों के अनुसार थे;
- औद्योगिक और सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004: आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत अवस्थापना एवं औद्योगिक निवेश नीति, 2012, सूचना प्रौद्योगिक एवं

---

[3] नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा), उत्तर प्रदेश एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण (लीडा), गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण (गीडा), सतहरिया औद्योगिक विकास प्राधिकरण (सीडा) तथा उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीसीडा)।

[4] जून 2019 से फरवरी 2022 के दौरान।

इलेक्ट्रॉनिक्स विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2004 तथा आईटी विजन यूपी 2012 (यूपी आईटी/आईटीईएस नीति) के प्रावधान।

- परिसम्पत्तियों के लागत निर्धारण एवं आवंटन हेतु प्रीमियम/आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार एवं प्राधिकरण के बोर्ड/सीईओ के दिशानिर्देश/निर्देश;
- विकास कार्यों के क्रियान्वयन के लिए जीनीडा की कार्य प्रक्रिया, इसकी लेखांकन प्रक्रिया यह आंकलन करने के लिए कि क्या भूमि के लागत निर्धारण के माध्यम से विकास लागत वसूल की गयी थी; तथा,
- परिसम्पत्ति आवंटन की नीतियाँ, प्रक्रियाएं एवं जीनीडा द्वारा निर्गत योजनाओं की विवरणिकाओं[5] के नियम एवं शर्तें।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र और कार्यविधि

1.9 वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा 2005–06 से 2017–18 की अवधि में वैध विकास प्रयोजनों के लिए भूमि अर्जन में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं आवंटन में जीनीडा का प्रदर्शन, जीनीडा में आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली आच्छादित करती है, एवं साथ ही उ.प्र. सरकार के पर्यवेक्षण का मूल्यांकन भी समाहित करती है। लेखापरीक्षा परिणामों को अप्रैल 2021 तक अद्यतन किया गया।

100 हेक्टेयर से कम अधिग्रहित क्षेत्र के मामले में भूमि अर्जन प्रक्रिया की जाँच के लिए नमूने का चयन यादृच्छिक नमूने के आधार पर किया गया है। तथापि, 100 हेक्टेयर से अधिक के अर्जन के सभी प्रकरणों को जाँच के लिए चुना गया था। जहाँ तक परिसम्पत्तियों के आवंटन का सम्बन्ध है, 2005–06 से 2017–18 के दौरान आवंटन को लेखा परीक्षा में आच्छादित किया गया है और नमूने के आकार का निर्धारण स्तरीकृत यादृच्छिक नमूना के आधार पर किया गया है। नमूने का विवरण नीचे **तालिका 1.1** में दिया गया है :

तालिका 1.1: नमूने का विवरण

विवरण	विधि	प्रकरणों की कुल संख्या	चयनित नमूने	कुल प्रकरणों से चयनित नमूने का प्रतिशत	लेखापरीक्षा के दौरान प्रस्तुत किये गये प्रकरणों के अभिलेख
भूमि अर्जन					
भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के तहत	यादृच्छिक	81	39	48.15	38
समझौतों के माध्यम से	यादृच्छिक	2598	260	10.01	260
पुनर्ग्रहण	निर्णय	4	4	100	4
कुल भूमि अर्जन		**2683**	**303**	**11.29**	**302**
परिसम्पत्तियों का आवंटन[6]					
औद्योगिक भूखण्ड	स्तरीकृत यादृच्छिक	1221	44	3.60	42
बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड		188	58	30.85	35
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ		229	18	7.86	17
स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड		20	17	85.00	17
संस्थागत भूखण्ड		411	47	11.44	47
आईटी भूखण्ड		219	73	33.33	67
फार्म हाउस भूखण्ड		12	9	75.00	9
कुल आवंटन		**2300**	**266**	**11.57**	**234**

[5] विवरणिका एक दस्तावेज है जिसमें परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए पूर्ण नियम एवं शर्तें सम्मिलित हैं। विवरणिका के नियम एवं शर्तें पट्टा विलेख में भी सम्मिलित किये जाते है।

[6] आवासीय भूखण्डों और फ्लैटों को छोड़कर।

नमूने मे चयनित प्रकरणों मे से, 33 प्रकरणों (भूमि अर्जनः एक प्रकरण एवं परिसम्पत्तियों का आवंटनः 32 प्रकरण) की जाँच नहीं की जा सकी क्योंकि इन प्रकरणों के अभिलेख दिसम्बर 2018 से नवम्बर 2019 तक लेखापरीक्षा के दौरान जीनीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए थे। जीनीडा और आईआईडीडी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेखों/सूचनाओं का विवरण क्रमशः ***परिशिष्ट 1.1*** एवं ***परिशिष्ट 1.2*** में दिया गया है।

लेखापरीक्षा कार्यविधि में निम्न सम्मिलित हैं:

- 28 दिसम्बर 2018 को आयोजित एंट्री कॉन्फ्रेंस में आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार के सचिव एवं जीनीडा के महाप्रबंधक (वित्त) को लेखापरीक्षा उद्देश्यों तथा कार्यविधि की व्याख्या करना;
- जीनीडा पर आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार के नियंत्रण की प्रभावशीलता का आंकलन करने के लिए अभिलेखों की जाँच, आंकड़ो का विश्लेषण, लेखापरीक्षा प्रश्नों को पूछना एवं सरकार के अधिकारियों के साथ वार्तालाप करना;
- जीनीडा के प्रदर्शन का आंकलन करने के लिए अभिलेखों की जाँच, आंकड़ों का विश्लेषण, लेखापरीक्षा प्रश्नों को पूछना और जीनीडा के अधिकारियों के साथ वार्तालाप करना;
- रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज (आरओसी) से आंकड़े प्राप्त करना, आंकड़ों का विश्लेषण, जीनीडा के आंकड़ों के साथ इसका प्रति सत्यापन और लेखापरीक्षा प्रश्न पूछना;
- लेखापरीक्षा द्वारा 19 चयनित स्थलों का जीनीडा के अधिकारियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन और भारतीय अंतरिक्ष अनुसंधान संगठन (इसरो) की छवियों की सहायता लेना;
- उ.प्र. सरकार एवं जीनीडा की टिप्पणियों प्राप्त करने के लिए उन्हें 19 फरवरी 2020 को संस्तुतियों सहित मसौदा निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन निर्गत करना;
- 7 जनवरी 2021 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस में उ.प्र. सरकार एवं जीनीडा के उत्तरों/टिप्पणियों पर चर्चा तथा निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन को अंतिम रूप देने के लिए उनके विचारों/टिप्पणियों को सम्मिलित करना; तथा,
- सीएजी मुख्यालय द्वारा प्रतिवेदन की जाँच।

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु

1.10 इस प्रतिवेदन में नीचे दिए गए छः अध्याय सम्मिलित हैं:

I. सामान्य

II. नियोजन

III. भूमि का अर्जन

IV. परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

V. परिसम्पत्तियों का आवंटन

VI. आन्तरिक नियंत्रण

अध्याय I लेखापरीक्षा का कार्य सौंपे जाने, लेखापरीक्षा उद्देश्य, लेखापरीक्षा कसौटियाँ, लेखापरीक्षा क्षेत्र एवं लेखापरीक्षा कार्यविधि का वर्णन करता है। अन्य पाँच अध्यायों में लेखापरीक्षा परिणाम हैं। अध्याय V, परिसम्पत्तियों का आवंटन पुनः छः उप–अध्यायों में विभाजित है यथा औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन, स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल

एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्डों का आवंटन, संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन तथा फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन।

उपरोक्त अध्यायों की लेखापरीक्षा टिप्पणियों में ₹ 13,362 करोड़ मौद्रिक मूल्य के जीनीडा और राजकोष को राजस्व की हानि, कम वसूली, आवंटियों को अनुचित लाभ, अनियमित और अतिरिक्त/परिहार्य व्यय सम्मिलित हैं जिसका विवरण **तालिका 1.2** में दिया गया है।

तालिका 1.2: अध्याय–वार लेखापरीक्षा टिप्पणियों का मौद्रिक मूल्य

(₹ करोड़ में)

अध्याय सं.	अध्याय का विवरण	जीनीडा को राजस्व की हानि	राजकोष को राजस्व की हानि	कम वसूली	आवंटियों को अनुचित लाभ	अनियमित और अतिरिक्त/ परिहार्य व्यय	योग
अध्याय -III	भूमि का अर्जन	5.30	0.00	0.00	0.00	1318.54	1323.84
अध्याय -IV	परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण	6533.02	320.56	699.93	0.00	0.00	7553.51
अध्याय -V	परिसम्पत्तियों का आवंटन						
V.1	औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन	186.15	0.00	22.06	13.67	0.00	221.88
V.2	बिल्डर/ग्रप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन	272.39	73.09	335.93	20.39	0.00	701.80
V.3	वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन	73.01	0.00	0.00	0.00	0.00	73.01
V.4	स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड का आवंटन	31.37	0.00	49.86	789.48	0.00	870.71
V.5	संस्थागत एवं आईटी भूखण्ड का आवंटन	286.73	28.01	347.11	775.79	0.00	1437.64
अध्याय -VI	आन्तरिक नियंत्रण	0.00	0.00	0.00	0.00	1179.61	1179.61
	योग	**7387.97**	**421.66**	**1454.89**	**1599.33**	**2498.15**	**13362.00**

उपरोक्त के अतिरिक्त, भूमि प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज में चूक के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक जीनीडा का ₹ 19,500 करोड़ का अतिदेय था जो मुख्यतः स्थापना (1991) से लेखापरीक्षा में सम्मिलित अवधि यथा 2017–18 तक में किये गए आवंटन के विरुद्ध था। अग्रेतर, जीनीडा के अधिसूचित क्षेत्र में ₹ 1,925 करोड़ मूल्य की 549.91 हेक्टेयर भूमि का अतिक्रमण था।

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सम्मिलित लेखापरीक्षा परिणाम केवल नमूना प्रकरणों की विस्तृत जाँच पर आधारित थे, जीनीडा अन्य शेष प्रकरणों में इसी तरह के प्रकरणों की जाँच कर सकता है।

जीनीडा एवं उ.प्र.सरकार द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेख

1.11 लेखापरीक्षा दल को बाधाओं का सामना करना पड़ा क्योंकि जीनीडा ने भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन के 33 प्रकरणों से सम्बन्धित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किए थे ***(परिशिष्ट 1.1)***। इसके अतिरिक्त, औद्योगिक, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक और आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित नियोजन की पत्रावलियाँ (मानचित्र अनुमोदन एवं कार्यपूर्ति) प्रस्तुत नहीं की गईं। अग्रेतर, आईआईडीडी ने भू–उपयोग में परिवर्तन, स्वैच्छिक आवंटन के प्रकरणों, भूमि के अतिक्रमण, विशेष परियोजनाओं के कार्य करने

आदि से सम्बन्धित, जो जीनीडा द्वारा संदर्भित या अन्यथा थी, नौ पत्रावलियाँ प्रस्तुत नहीं की ***(परिशिष्ट 1.2)***। इसलिए, इन अभिलेखों[7] की जाँच नहीं हो सकी।

उपरोक्त अभिलेखों में से, जीनीडा ने बाद में, लेखापरीक्षा समाप्त होने के उपरांत 20 आवंटन प्रकरणों[8] के अभिलेख सॉफ्ट कॉपी में प्रस्तुत किए (सितम्बर 2020)। जीनीडा की लेखापरीक्षा के अगले चक्र में इन प्रकरणों की जाँच की जा सकती है। लेखापरीक्षा को समय पर अभिलेख प्रस्तुत नहीं करना चिंता का विषय है और उ.प्र. सरकार सम्बन्धित अधिकारियों के विरुद्ध उचित कार्यवाही करने पर विचार कर सकती है।

अभिस्वीकृति

1.12 लेखापरीक्षा इस निष्पादन लेखापरीक्षा के सम्पादन के दौरान जीनीडा और आईआईडीडी द्वारा दिए गए सहयोग एवं सहायता की अभिस्वीकृति करता है।

1.13 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
1.	**जीनीडा द्वारा लेखापरीक्षा को अभिलेख उपलब्ध नहीं कराने का उत्तरदायित्व तय किया जाए।**
2.	**लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सम्मिलित लेखापरीक्षा परिणाम नमूना प्रकरणों में देखे गए थे, जीनीडा उपचारात्मक कार्यवाही के लिए अन्य शेष प्रकरणों में समान प्रकरणों की जाँच कर सकता है।**

[7] लेखापरीक्षा दल द्वारा अभिलेख/सूचनायें प्रस्तुत करने के लिए 3 दिसम्बर 2018 को प्रथम मांग पत्र निर्गत किया गया था, जिसके बाद 14 जनवरी 2019 से 29 नवम्बर 2019 की अवधि के दौरान 25 अनुस्मारक निर्गत किए गए थे। इसी प्रकार से, लेखापरीक्षा दल द्वारा आईआईडीडी को अभिलेख प्रस्तुत करने के लिए 10 जून 2019 को प्रथम मांग पत्र निर्गत किया गया था जिसके बाद 24 अक्टूबर 2019 से 22 नवम्बर 2019 की अवधि के दौरान चार अनुस्मारक निर्गत किए गए थे। इसके अतिरिक्त, प्रधान महालेखाकार या उनके कार्यालय द्वारा 7 जून 2019 से 20 दिसम्बर 2019 तक की अवधि के दौरान 12 पत्र सीईओ, जीनीडा/प्रमुख सचिव, आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार को उपरोक्त अभिलेखों/सूचनाओं/लेखापरीक्षा ज्ञापनों के उत्तर प्रस्तुत करने के लिए लिखे गए थे।

[8] बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डः 17 प्रकरण और आईटी भूखण्डः तीन प्रकरण।

अध्याय–II
नियोजन

अध्याय–II

नियोजन

प्रस्तावना

2.1 नियोजन अलग–अलग क्षेत्रों के विकास की गुणवत्ता में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। शहरी क्षेत्र के नियोजित विकास से पेयजल, सीवरेज प्रणाली, आंतरिक सड़कें एवं उचित परिवहन, प्रदूषण से निपटने के उपाय, आदि जैसी सहायक सेवाओं के प्रावधान की सुविधा मिलती है। अपर्याप्त योजना या महायोजना में बार–बार बदलाव से इन सेवाओं में कमियाँ हो सकती हैं, इसके अतिरिक्त संसाधनों में बेमेल जैसे उपलब्ध भूमि के सापेक्ष मांग या निजी बिल्डरों जैसे दबाव समूहों के साथ संभावित मिलीभगत हो सकती है।

औद्योगिक विकास प्राधिकरण की महायोजना में अधिसूचित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न भू–उपयोगों को दर्शाती हुई वृहद विकास ढांचे हेतु एक दीर्घ योजना होनी चाहिए। अधिसूचित विकास क्षेत्र में भूमि–अर्जन का नियोजन एवं कार्यान्वयन अपेक्षित मांग एवं विकास हेतु अन्य दिशा–निर्देशों के आधार पर अनुमोदित भू–उपयोग के समन्वय में किया जाना चाहिये। भूमि अर्जन के पश्चात्, सेक्टर[1] स्तर पर सूक्ष्म नियोजन किये जाने की आवश्यकता होती है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के लिए नियामक ढांचा

2.2 जीनीडा का विकास क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के दायरे[2] में आता है; इसलिए इसे एनसीआर के विकास के लिए लागू होने वाले कानूनों के प्रावधानों का पालन करना आवश्यक है।

भारत सरकार द्वारा एनसीआर के विकास के लिए, एक योजना बोर्ड के गठन का प्रावधान करने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 अधिनियमित किया गया था ताकि एनसीआर[3] के विकास के लिये योजना तैयार की जा सके एवं एनसीआर में अवसंरचनात्मक विकास तथा भू–उपयोग के नियंत्रण के लिए नीतियों को समन्वित एवं उनका अनुश्रवण किया जा सके ताकि इस क्षेत्र में किसी प्रकार के अव्यवस्थित विकास पर रोक लगाई जा सके। इस अधिनियम के क्रियाकलापों का क्रियान्वयन इसके बोर्ड का दायित्व था जिसमें आवास एवं शहरी मामलों के केन्द्रीय मंत्री अध्यक्ष हैं तथा सहभागी राज्यों के मुख्यमंत्री और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के उपराज्यपाल सदस्य हैं। एनसीआरपीबी की संरचना ***परिशिष्ट 2.1*** में दी गई है।

एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 7 के अनुसार, एनसीआरपीबी को क्षेत्रीय योजना तैयार करना था एवं सहभागी राज्यों[4] से उप क्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करवाना सुनिश्चित करना था। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 10(2) प्रावधानित करती है कि क्षेत्रीय योजना उस विधि को इंगित करेगी जिसमें एनसीआर में भूमि का विकास करके विभिन्न उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाना है। क्षेत्रीय योजना में भू–उपयोग के सम्बन्ध में नीति तथा एनसीआर की अभिवृद्धि एवं संतुलित विकास को बढ़ावा देने

---

1 सेक्टर का अर्थ कोई भी एक विभाजन है जिसमें यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के तहत औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके किसी भाग को विकास के उद्देश्य से विभाजित किया जा सकता है।

2 एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 2 (एफ) और 2 (जी) सपठित क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रस्तर 2.1 (डी) के अनुसार।

3 एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 2 (एफ) के अनुसार केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली और सहभागी राज्यों जैसे हरियाणा, राजस्थान एवं उत्तर प्रदेश के नियत क्षेत्र शामिल हैं।

4 एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 2(एफ) एवं 2(जी) के अनुसार हरियाणा, राजस्थान एवं उत्तर प्रदेश।

के लिए विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि का आवंटन सम्मिलित है। उप–क्षेत्रीय महत्व के विभिन्न भू–उपयोगों के लिए क्षेत्रों का विशिष्ट आरक्षण, उप–क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना में वर्णित होगा जो सम्बन्धित सहभागी राज्यों द्वारा तैयार किया जाना है।

एनसीआरपीबी ने वर्ष 2021 के परिप्रेक्ष्य में शहरी विकास का ध्यान रखने हेतु क्षेत्रीय योजना 2021 तैयार की (सितम्बर 2005) जिसमें एनसीआर की नियोजित अभिवृद्धि एवं संतुलित विकास को बढ़ावा देने के लिए आवश्यक मानचित्रों, आरेखों, उदाहरणों तथा नियामक तत्वों को सम्मिलित किया गया। क्षेत्रीय योजना, उप क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना के पदानुक्रम को **चार्ट 2.1** में दिखाया गया है।

चार्ट 2.1: क्षेत्रीय योजना, उप–क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना का पदानुक्रम

क्षेत्रीय योजना

- एनसीआरपीबी क्षेत्रीय योजना तैयार करता है (एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 7)।

अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण : एनसीआरपीबी

उप–क्षेत्रीय योजना

- सहभागी राज्य उप क्षेत्रीय योजना तैयार करता है और एनसीआरपीबी को यह सुनिश्चित करने के लिए भेजता है कि वह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है (एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 17 एवं 19)।
- उप क्षेत्रीय योजना को अनुमोदन के लिए एनसीआरपीबी को भेजा जाएगा (क्षेत्रीय योजना 2021 का प्रस्तर 1.3.3)।

तैयार करने वाला प्राधिकरण: सहभागी राज्य
अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण: एनसीआरपीबी

महायोजना

- प्रत्येक महायोजना का एनसीआरपीबी से अनुमोदन प्राप्त किया जाना है यह सुनिश्चित करने के लिए कि वह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है (क्षेत्रीय योजना–2021 का प्रस्तर 17.4.1)।

तैयार करने वाला प्राधिकरण: उ.प्र. सरकार की सहमति से सम्बन्धित औद्योगिक विकास प्राधिकरण (आईडीए) महायोजना तैयार करता है।

अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण: एनसीआरपीबी

महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया

2.3 महायोजना[5] एक विकास योजना है, जो अन्य बातों के साथ–साथ अनुज्ञेय/निषिद्ध उपयोगों को इंगित करते हुए प्रत्येक भू–उपयोग के क्षेत्रीय विनियमों के साथ विभिन्न भू–उपयोगों का विवरण प्रदान करती है। जीनीडा को क्षेत्रीय योजना के अनुरूप महायोजना को तैयार करना होता है एवं इसे उ.प्र. सरकार और फिर एनसीआरपीबी से अनुमोदित करवाना होता है। महायोजनाओं को 10/20 वर्ष की समय–सीमा के साथ तैयार किया जाता है।

[5] ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (महायोजना की तैयारी/संशोधन और अंतिमीकरण) विनियम, 1998 की धारा 2(डी), महायोजना को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6(2) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई योजना के रूप में परिभाषित करती है।

भूमि अर्जन अधिनियम, 1894, भूमि अर्जन के लिए कानूनी आधार प्रदान करता है, जब भी सरकार को यह यथोचित प्रतीत होता है कि किसी भी लोक उद्देश्य[6] हेतु किसी भी क्षेत्र में भूमि की आवश्यकता है या आवश्यकता होने की संभावना है। इस प्रकार अधिसूचित क्षेत्र के विकास के लिए एक महायोजना का अस्तित्व, एनसीआर में भूमि अर्जन एवं विकास के लिए लोक उद्देश्य की स्थापना हेतु भूमि अर्जन की प्रक्रिया शुरू करने के लिए, एक आवश्यक पूर्व शर्त है।

जीनीडा का योजना प्रभाग, महायोजना की तैयारी एवं क्रियान्वयन से सम्बन्धित है तथा क्षेत्रीय योजना/उप क्षेत्रीय योजना के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है। एनसीआरपीबी ने सितम्बर 2005 में क्षेत्रीय योजना 2021 को अधिसूचित किया जबकि उ.प्र. सरकार द्वारा दिसम्बर 2013 में उप क्षेत्रीय योजना को प्रकाशित किया गया था।

महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया को **चार्ट 2.2** में वर्णित किया गया है।

चार्ट 2.2: महायोजना की अंतिमीकरण की प्रक्रिया



स्रोतः एनसीआरपीबी अधिनियम 1985, क्षेत्रीय योजना 2021 एवं उ.प्र. सरकार के आदेशों के प्रावधानों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा प्रलेखित।

जीनीडा के बोर्ड ने आउटलाइन डेवलपमेंट प्लान (ओडीपी)/महायोजना 2001 को अनुमोदित किया (फरवरी 1992) जिसे एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित (अगस्त 1996) किया गया। तत्पश्चात्, जीनीडा के बोर्ड ने महायोजना 2021 को अनुमोदित (मार्च 2001) किया। जनसुझावों को ध्यान में रखते हुए, महायोजना 2021 को संशोधित (जुलाई 2001) किया गया जिसे अनुमोदन के लिए क्रमशः अक्टूबर 2001 एवं दिसम्बर 2001 में एनसीआरपीबी तथा उ.प्र. सरकार को भेजा गया। तत्पश्चात, जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के सुझावों के आधार पर जून 2002 से मई 2006 के दौरान महायोजना

[6] 'लोक उद्देश्य' को अधिनियम के तहत नगर नियोजन के प्रावधान सहित, सरकार द्वारा या यथोचित सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा (नगर नियोजन प्राधिकरण सहित चाहे जिस नाम से कहा जाए) प्रायोजित किसी विकास योजना के लिए भूमि के प्रावधान को सम्मिलित करते हुए परिभाषित किया गया है।

2021 में विभिन्न परिवर्तन किए। उ.प्र. सरकार ने जून 2006 में महायोजना 2021 को अनुमोदित किया और इसे एनसीआर प्रकोष्ठ[7] गाजियाबाद को जाँच एवं एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदन के लिए भेज दिया।

जीनीडा द्वारा महायोजना 2021 में उत्तरोत्तर समय–समय पर भू–उपयोग में परिवर्तन एवं एनसीआरपीबी के सुझावों को ध्यान में रखते हुए संशोधित किया गया। उ.प्र. सरकार ने नवम्बर 2011 में जीनीडा द्वारा वर्ष 2001 से प्रस्तावित सभी संशोधनों को अनुमोदित कर दिया एवं इसे एनसीआरपीबी को भेज दिया। एनसीआरपीबी ने महायोजना 2021 को अपनी स्वीकृति (अगस्त 2012) प्रदान की।

महायोजना 2021 के क्रियान्वयन की स्थिति

2.4 जीनीडा द्वारा निष्पादन लेखापरीक्षा अवधि 2005–06 से 2017–18 के दौरान महायोजना 2021 का क्रियान्वयन किया जा रहा था। जीनीडा की महायोजना 2001 एवं महायोजना 2021 में परिकल्पित क्षेत्र तथा कुल क्षेत्रफल से इसके प्रतिशत के संदर्भ में श्रेणीवार नियोजित भू–उपयोग एवं सितम्बर 2019 तक का वास्तविक विकास **तालिका 2.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 2.1: जीनीडा की महायोजना के अनुसार भू–उपयोग एवं वास्तविक विकास की स्थिति

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

भू–उपयोग	महायोजना 2001 (वर्ष 2001 तक क्रियान्वयन के लिए प्रस्तावित)		महायोजना 2021 (वर्ष 2021 तक क्रियान्वयन के लिए प्रस्तावित)		महायोजना 2001 से महायोजना 2021 में भू–उपयोग में वृद्धि		सितम्बर 2019 तक विकसित क्षेत्र	महायोजना 2021 के सम्बन्ध में प्रतिशत विकास
	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत		
आवासीय	1310.00	25.80	4992.30	22.43	3682.30	281.09	5193.84	104.04
औद्योगिक	1596.96	31.50	4008.59	18.01	2411.63	151.01	2595.36	64.74
वाणिज्यिक	99.74	2.00	1096.23	4.93	996.49	999.09	360.28	32.87
संस्थागत सम्मिलित करते हुए	570.63	11.20	3345.90	15.03	2775.27	486.35	2220.92	66.38
संस्थागत	570.63	11.20	2400.00	10.78	1829.37	320.59	संस्थागत एवं आई–टी/आईटीईस का पृथक्करण उपलब्ध नहीं था।	
आईटी/आईटीईएस	0	0	945.90	4.25	945.90	नया भू–उपयोग		
हरित क्षेत्र	1361.90	26.80	3579.80	16.09	2217.90	162.85	541.58	15.13
संस्थागत हरित[8]	0.00	0.00	1420.20	6.38	1420.20	नया भू–उपयोग	1007.69	70.95
परिवहन	137.32	2.70	3423.33	15.38	3286.01	2392.96	1003.01	29.30
मल्टी मोडल ट्रांसपोर्टेशन हब[9]	0.00	0.00	52.69	0.24	52.69	नया भू–उपयोग	81.37	154.43

[7] एनसीआर योजना एवं निगरानी प्रकोष्ठ को प्रत्येक एनसीआर सहभागी राज्य में क्षेत्रीय योजना एवं उप क्षेत्रीय योजना के साथ अनुरूपता को सुनिश्चित करते हुए महायोजना तैयार करने के लिए राज्य सरकार के साथ समन्वय करने हेतु सृजित किया गया है। यह क्षेत्रीय योजना के क्रियान्वयन का अनुश्रवण भी करता है और किसी भी उल्लंघन के मामले में इसे एनसीआरपीबी के संज्ञान में लाता है।

[8] 'संस्थागत हरित' भू–उपयोग महायोजना 2021 में 'हरित क्षेत्र' भू–उपयोग से अलग रखा गया है। दोनों भू–उपयोग के तहत अनुमत गतिविधियां अलग–अलग हैं। उदाहरण के लिए, 'हरित क्षेत्र' के तहत मनोरंजन एवं एंटरटेनमेंट पार्क की अनुमति है, जबकि 'संस्थागत हरित' क्षेत्र में इसकी अनुमति नहीं है। इसी प्रकार, शैक्षणिक संस्थानों की अनुमति ''संस्थागत हरित'' क्षेत्र में है जबकि 'हरित क्षेत्र' भू–उपयोग के तहत इसकी अनुमति नहीं है।

[9] मल्टी मोडल ट्रांसपोर्टेशन हब, महायोजना 2021 के अन्तर्गत एक ही सुविधा क्षेत्र में विभिन्न प्रकार के अंतर–शहर, क्षेत्रीय और स्थानीय सार्वजनिक परिवहन प्रणाली को आपस में जोड़ने के लिए प्रदान किया गया है।

भू–उपयोग	महायोजना 2001 (वर्ष 2001 तक क्रियान्वयन के लिए प्रस्तावित)		महायोजना 2021 (वर्ष 2021 तक क्रियान्वयन के लिए प्रस्तावित)		महायोजना 2001 से महायोजना 2021 में भू–उपयोग में वृद्धि		सितम्बर 2019 तक विकसित क्षेत्र	महायोजना 2021 के सम्बन्ध में प्रतिशत विकास
	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत		
एकीकृत औद्योगिक टाउनशिप[10]	0.00	0.00	335.96	1.51	335.96	नया भू–उपयोग	335.95	100
योग	**5076.55**	**100.00**	**22255.00**	**100.00**	**17178.45**	**338.39**	**13340.00**	**59.94**

स्रोतः जीनीडा की महायोजना 2021 एवं जीनीडा के नियोजन प्रभाग द्वारा दी गयी सूचना।

यह देखा जा सकता है कि आवासीय सेक्टर के लिए जो क्षेत्र नियोजित था उससे अधिक विकास किया गया है, जबकि औद्योगिक, वाणिज्यिक, संस्थागत सेक्टरों एवं हरित क्षेत्रों में वास्तविक विकास, नियोजित क्षेत्र की तुलना में अत्यन्त कम किया गया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

2.5 निष्पादन लेखापरीक्षा में भू–उपयोग परिवर्तन सहित महायोजना 2021 की तैयारी एवं उसके अनुमोदन के अभिलेखों की जाँच की गई।

लेखापरीक्षा परिणाम

महायोजना 2021 की तैयारी एवं क्रियान्वयन के अभिलेखों की जाँच के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है :

- महायोजना 2021 के अंतिमीकरण एवं लागू करने में कमियाँ ***(प्रस्तर 2.6 से 2.7.3)***।
- महायोजना 2021 के प्रारंभिक चरण में एनसीआरपीबी के दिशा–निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 2.6.3 से 2.6.4)***।
- महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय एनसीआरपीबी की शर्तों का पालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 2.6.5 से 2.6.5.3)***।
- अनुमोदन के बिना भू–उपयोग में परिवर्तन ***(प्रस्तर 2.7 से 2.7.3)***।

महायोजना 2021 के अंतिमीकरण एवं लागू करने में कमियाँ

2.6 एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 27 के अनुसार, एनसीआर में सहभागी राज्यों द्वारा किए जा रहे किसी भी विकास कार्य के सम्बन्ध में किसी विधि में असंगतता होने पर इस अधिनियम के प्रावधानों के अधिभावी प्रभाव होने का प्रावधान करती है। अधिनियम की धारा 29 (1) में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि एक बार एनसीआरपीबी एनसीआर के लिए अपनी क्षेत्रीय योजना प्रकाशित कर देता है तब क्षेत्र में कोई भी ऐसा विकास नहीं किया जाएगा जो क्षेत्रीय योजना के साथ असंगत हो। धारा 29 (2) भी एनसीआरपीबी को नोटिस देकर किसी भी ऐसी गतिविधि को रोकने के लिए सम्बन्धित सहभागी राज्य सरकार को निर्देश देने की शक्ति प्रदान करती है जो क्षेत्रीय योजना का उल्लंघन करती हो।

क्षेत्रीय योजना–2021 का प्रस्तर 17.4.1 प्रावधान करता है कि एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित तथा स्वयं अपने–अपने अधिनियमों के अन्तर्गत राज्य सरकारों द्वारा यथा अधिसूचित अपने–अपने नियंत्रित क्षेत्रों के महा/विकास योजनाओं के अनुरूपता के सिवाय नियंत्रित/ विकास/विनियमित जोनों में कोई विकास नहीं किया जा सकता है। इस प्रयोजन के लिए, सम्बन्धित राज्य सरकारों द्वारा समय–समय पर अपने स्वयं के अधिनियमों के दायरे में घोषित सभी नियंत्रित क्षेत्रों/विकास क्षेत्रों को नियंत्रित/

[10] एकीकृत औद्योगिक टाउनशिप, दिल्ली–मुंबई औद्योगिक कॉरिडोर (डीएमआईसी) द्वारा इस क्षेत्र में विनिर्माण गतिविधियों को बढ़ावा देने की एक पहल है।

विकास/विनियमित क्षेत्र माना जाएगा। इसलिए, एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 27 सपठित धारा 29 एवं क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रस्तर 17.4.1 के प्रावधानों के अनुसार, जीनीडा को पहले अपनी महायोजना को एनसीआरपीबी द्वारा विधिवत अनुमोदित कराने की आवश्यकता थी।

अन्तिमीकरण एवं प्रकाशन के बिना महायोजना 2021 का क्रियान्वयन

2.6.1 एनसीआरपीबी द्वारा प्रकाशित क्षेत्रीय योजनाओं को विभिन्न न्यायिक उद्घोषणाओं में क्षेत्रीय विकास का प्रमुख साधन माना गया है। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 एवं क्षेत्रीय योजना के सम्बन्ध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित व्यवस्था का विवरण निम्नवत् है:

न्यायिक उद्घोषणाएँ

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[11] (31 मार्च 1994) में कहा कि *"धारा–27 के आधार पर अधिनियम का अधिभावी प्रभाव एवं अधिनियम की धारा 29 में प्रदान किए गए अंतिम प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के उल्लंघन में विकास की किसी भी गतिविधि का पूर्ण निषेध यह इंगित करने के लिए पर्याप्त है कि क्षेत्र में अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना से भिन्न कोई भी दावा किसी भी आधार पर बनाये नहीं रखा जा सकता है।"*

माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[12] (1 अक्टूबर 1996) में कहा कि *"एक शर्त अनिवार्य है कि जब तक एनसीआरपीबी हरी झंडी नहीं दे कुछ भी आगे नहीं किया जा सकता है। इसका आवश्यक प्रभाव यह भी है कि योजनाओं के सन्दर्भ में प्रत्येक स्तर पर उपरोक्त, संघटक राज्य जो एनसीआर योजना का एक भाग हैं, संघीय अभिकरण, जो कि बोर्ड है, के साथ गहन परामर्श रखना होगा।"*

माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[13] (18 दिसम्बर 1998) में कहा है कि *"... एनसीआरपीबी की अनुमति एवं विस्तृत छानबीन के सिवाय भू–उपयोग में बदलाव नहीं किया जा सकता है.... एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत नामित एवं गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है, उसका कठोरता से अनुश्रवण करना चाहिए।'*

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना 2021 के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण, विकास एवं आवंटन जीनीडा द्वारा 2005–06 से अक्टूबर 2011 के दौरान, एनसीआरपीबी द्वारा अगस्त 2012 में महायोजना 2021 के अनुमोदन से पूर्व निष्पादित किए गए। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय[14] के निर्देशों के अनुपालन में जीनीडा को 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 के दौरान विकास कार्य को रोकना पड़ा था जिसमे *'जीनीडा एवं उसके आवंटियों को निर्देश दिया गया कि वे विकास कार्य न करें तथा महायोजना 2021 को तब तक लागू न करें जब तक कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की टिप्पणियों और निर्देशों को एनसीआरपीबी की संतुष्टि तक महायोजना 2021 में सम्मिलित नहीं किया जाता है।'*

जीनीडा ने एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना महायोजना 2021 के अन्तर्गत 2005–06 से अक्टूबर 2011 के दौरान भूमि अधिग्रहण, विकास और आवंटन को निष्पादित किया।

उपरोक्त आदेश के अनुपालन में, एनसीआरपीबी ने जीनीडा की महायोजना 2021 को पाँच शर्तों (***प्रस्तर 2.6.5*** में वर्णित) के आधीन, जिसे महायोजना 2021 को अंतिम रूप से प्रकाशित करने से पहले अनुपालन किया जाना था, अनुमोदित (24 अगस्त 2012) किया। जीनीडा ने अंतिम महायोजना 2021 को 12 मार्च 2013 को प्रकाशित किया। हालाँकि, पाँच शर्तों में से, एनसीआरपीबी की तीन शर्तों का पालन नहीं किया गया (नवम्बर 2019), जैसा कि ***प्रस्तर 2.6.5.1 से 2.6.5.3*** में चर्चा की गई है। इसके अलावा,

---

[11] गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम दिल्ली ऑटो एंड जनरल फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड {(1994) 4 एससीसी 42} के मामले में निर्णय दिनांक 31 मार्च 1994।

[12] रवींद्र सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (1993 की रिट याचिका संख्या 26737) के मामले में।

[13] 1998 की सिविल विविध याचिका संख्या 13899।

[14] गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में दिनांक 21 अक्टूबर 2011 का निर्णय (2011 की रिट याचिका सी संख्या 37443)।

जीनीडा ने 25 अगस्त 2012[15] से एनसीआरपीबी की सभी शर्तों का पालन किए बिना विकास कार्य पुनः शुरू कर दिया। इस प्रकार, एनसीआरपीबी की सभी शर्तों का पालन किए बिना महायोजना 2021 का प्रकाशन एवं जीनीडा द्वारा विकास कार्य को शुरू करना अनियमित था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि ग्रेटर नोएडा में सभी विकास स्वीकृत महायोजना 2021 के अनुसार थे एवं इसके बोर्ड को उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम (यूपीआईएडी अधिनियम), 1976 के तहत महायोजना तैयार करने का अधिकार था। तदनुसार, महायोजना 2001 एवं महायोजना 2021 को बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात् तैयार और क्रियान्वित किया गया था। सम्बन्धित प्राधिकरणों के द्वारा एनसीआरपीबी से महायोजना के अनुमोदन के लिए कोई वैधानिक प्रावधान नहीं था। इसने आगे कहा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय[16] द्वारा भी जीनीडा को राहत दी गई थी क्योंकि इस विधिक प्रश्न को खुला छोड़ दिया था। जीनीडा ने आगे कहा कि अगर इसने अपनी योजना के आधार पर क्षेत्र का विकास शुरू नहीं किया होता, तो क्षेत्र में अनियोजित विकास एवं अतिक्रमण की संभावना थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि क्षेत्रीय योजना 2021 जो एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत तैयार की गयी है के प्रस्तर 17.4.1 में प्रावधान है, कि एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित सम्बन्धित नियंत्रित क्षेत्रों के महायोजना/विकास योजनाओं की अनुरूपता के सिवाय नियंत्रित/विकास/विनियमित जोनों में कोई विकास नहीं किया जा सकता है। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के मामले में निर्णित किया और कहा कि *''जीनीडा एनसीआरपीबी द्वारा अनुमति दिए जाने तक महायोजना 2021 को लागू करने के लिए आगे नहीं बढ़ सकता है।'' तत्पश्चात्, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य मामले में, जैसा कि जीनीडा ने अपने उत्तर में संदर्भित किया, में कहा कि ''वास्तव में, जहां तक इन मामलों का सम्बन्ध है, बोर्ड (एनसीआरपीबी) की सहमति प्राप्त कर ली गई थी। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, राज्य/प्राधिकरण की अपीलों को खारिज करते हुए, हमने कानून के उक्त प्रश्न को खुला छोड़ दिया है, अर्थात, क्या 1985 के अधिनियम के अन्तर्गत की अनुमति भूमि के अर्जन से पहले की एक पूर्व शर्त है। इसलिए, इन अपीलों में उस पहलू की भी हमारी ओर से वर्णन की आवश्यकता नहीं है।'* माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी पीठ के उक्त निर्णय के संदर्भ में सभी अपीलों का निपटारा करते हुए माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण न्यायपीठ के निर्णय की पुष्टि की।

एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान (जनवरी 2021), लेखापरीक्षा ने गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आगे के निर्णय पर ध्यान आकर्षित किया और कहा कि जीनीडा, एनसीआरपीबी के दायरे से बाहर प्रतीत नहीं होता है। राज्य सरकार ने कहा कि एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 में इसके द्वारा महायोजना के अनुमोदन का कोई प्रावधान नहीं है। हालाँकि, सरकार ने आश्वासन दिया है कि यदि आवश्यक हुआ तो वह इस मामले पर स्पष्टता प्रदान करेगी।

---

[15] जीनीडा ने अपने कार्यालय आदेश दिनांक 24 अगस्त 2012 द्वारा 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 (एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 के अनुमोदन की तिथि) की अवधि को शून्य अवधि के रूप में घोषित किया, जिसमें ऐसी अवधि के दौरान दण्डात्मक ब्याज की छूट और निर्धारित कार्यपूर्ति/क्रियाशीलता का ऐसी अवधि तक स्वचालित विस्तार सम्मिलित है।

[16] सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में दिनांक 14 मई 2015 का निर्णय (विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 30969/2011 से सृजित 2015 की सिविल अपील संख्या 4506)।

महायोजना 2021 में औद्योगीकरण के उद्देश्य को शिथिल करना

2.6.2 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की प्रस्तावना, राज्य में कुछ क्षेत्रों को औद्योगिक एवं शहरी टाउनशिप में विकसित करने तथा उससे जुड़े मामलों के लिए एक प्राधिकरण के गठन का प्रावधान करती है। इसके अतिरिक्त, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 में कहा गया है, ''प्राधिकरण का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्रों के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना होगा''। इसमें आगे प्रावधान है कि प्राधिकरण का कार्य महायोजना के अनुसार औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय उद्देश्य के लिए स्थलों का सीमांकन एवं विकास करना होगा। हालाँकि, 'उद्योग' को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत परिभाषित नहीं किया गया है। इस संदर्भ में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने कहा [17] कि *''प्राथमिक उद्देश्य औद्योगिक विकास होने के कारण, प्राधिकरण की गतिविधियां औद्योगिक विकास के सापेक्षिक होनी है। कोई भी गतिविधि जो औद्योगिक विकास के बाहर है, उसे अधिनियम के वास्तविक एवं वैध उद्देश्य के अन्तर्गत नहीं कहा जा सकता है। आवासीय, वाणिज्यिक एवं अन्य क्षेत्र, आदि के विकास की गतिविधियाँ औद्योगिक विकास के अधीन विकसित की जानी हैं..... प्रस्तावना में प्रयुक्त शब्द 'औद्योगिक एवं शहरी टाउनशिप' अलग–अलग न होकर संयुक्त हैं। शहरी टाउनशिप का विकास औद्योगिक विकास के साथ संयुक्त एवं अनुगामी है''।*

जीनीडा ने महायोजना 2021 बनाते समय एवं इसके क्रियान्वयन के दौरान भी अपने मुख्य उद्देश्य औद्योगिक भू–उपयोग के विकास के स्थान पर आवासीय भू–उपयोग के विकास पर ध्यान दिया।

महायोजना 2021 में, भू–उपयोग को औद्योगिक, आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत, हरित क्षेत्र, संस्थागत हरित, परिवहन एवं एकीकृत औद्योगिक टाउनशिप (आईआईटी) के अन्तर्गत वर्गीकृत किया गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) एवं सूचना प्रौद्योगिकी समर्थ सेवाओं (आईटीईएस) को महायोजना 2021 में उद्योग के रूप में विचार किया गया था, हालाँकि, इन श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों को नियोजित किया गया एवं संस्थागत भू–उपयोग के तहत आवंटित किया गया था। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 या महायोजना 2021 के तहत 'उद्योग' की परिभाषा के अभाव में, औद्योगिक एवं आईटी भू–उपयोग को औद्योगिक भू–उपयोग के रूप में लेखापरीक्षा विश्लेषण में शामिल किया गया है जिससे यह पता चला कि महायोजना 2021 में कुल नियोजित औद्योगिक भू–उपयोग (आईटी, आईटीईएस एवं आईआईटी के लिए नए भू–उपयोग सहित) को महायोजना 2001 में नियोजित 31.5 प्रतिशत से घटाकर 23.77 प्रतिशत कर दिया गया। इसके अतिरिक्त, जैसा कि **तालिका 2.1** से स्पष्ट है, महायोजना 2021 में, महायोजना 2001 के सापेक्ष औद्योगिक भू–उपयोग की वृद्धि (231 प्रतिशत) (आईटी, आईटीईएस एवं आईआईटी के लिए नए भू–उपयोग सहित) की तुलना में आवासीय (281 प्रतिशत) एवं वाणिज्यिक (999 प्रतिशत) भू–उपयोग में उच्चतर वृद्धि उल्लिखित की गई थी। इसने ग्रेटर नोएडा टाउनशिप को नियोजन के स्तर पर ही एक औद्योगिक टाउनशिप के स्थान पर मुख्य रूप से आवासीय टाउनशिप बना दिया।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि क्रियान्वयन के स्तर पर भी, जीनीडा ने औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के स्थान पर आवासीय क्षेत्रों के विकास पर ध्यान दिया। सितम्बर 2019 तक, जीनीडा के गठन के 28 साल बाद भी, औद्योगिक भू–उपयोग (आईआईटी सहित) का विकास महायोजना 2021 में नियोजित औद्योगिक भू–उपयोग का केवल 67.47 प्रतिशत था जबकि आवासीय भू–उपयोग का विकास नियोजित आवासीय क्षेत्र का 104.04 प्रतिशत था। महायोजना 2021 के सापेक्ष आईटी एवं आईटीईएस के वास्तविक विकास के विवरण का लेखापरीक्षा में विश्लेषण नहीं किया जा सका क्योंकि जीनीडा ने इस तरह का विवरण अभिलेखित नहीं किया जो संस्थागत भू–उपयोग के तहत सम्मिलित थे।

[17] गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में दिनांक 21 अक्टूबर 2011 का निर्णय (2011 की रिट याचिका सी संख्या 37443)।

अपने उत्तर में (अक्टूबर 2020), जीनीडा ने औद्योगिक विकास के प्रमुख उद्देश्य से अपनी प्राथमिकता में परिवर्तन के मुद्दे पर कोई उत्तर नहीं दिया।

महायोजना 2021 के प्रारंभिक चरण में एनसीआरपीबी के दिशा–निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया

2.6.3 जीनीडा की ड्राफ्ट महायोजना 2021 पर एनसीआरपीबी की योजना समिति की 54वीं बैठक (सितम्बर 2006) में चर्चा हुई जिसने जीनीडा को महायोजना पर दिए गए विभिन्न सुझावों को सम्मिलित करते हुए ड्राफ्ट महायोजना 2021 को संशोधित करने का निर्देश दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि ड्राफ्ट महायोजना 2021 के संदर्भ में एनसीआरपीबी के निर्देशों का पालन नहीं किया गया जैसा कि आगे के प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

हिंडन नदी के किनारे हरित बफर प्रदान नहीं किया गया

2.6.4 क्षेत्रीय योजना 2021 का प्रस्तर 17.4.1 (सी) प्रावधान करता है कि मुख्य परिवहन कॉरिडोरों एवं अन्य क्षेत्रों के किनारें विनियमित जोन के अनुसार द्रुतमार्गों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा रेलवे लाइन या किसी अन्य क्षेत्र के किनारे सम्बन्धित राज्य अधिनियमों/महायोजना/विकास योजनाओं में प्रावधानों के अनुसार, हरित बफर को बनाकर रखा एवं विनियमित किया जायेगा।

जीनीडा ने हिंडन नदी के किनारे नोएडा और ग्रेटर नोएडा के शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बीच हरित बफर बनायें रखने के एनसीआरपीबी के निर्देशों का अनुपालन नहीं किया क्योंकि इसने प्रकाशित महायोजना 2021 में हरित बफर को चिन्हित नहीं किया। जीनीडा ने एनसीआरपीबी द्वारा हरित बफर के रूप में परिकल्पित क्षेत्र में संस्थागत फार्म हाउस भी आवंटित किए एवं उन गतिविधियों की अनुमति दी जिन्हें हरित बफर में अनुमति नहीं थी।

एनसीआरपीबी की योजना समिति ने अपनी 54वीं बैठक (सितम्बर 2006) में जीनीडा को हिंडन नदी के किनारे नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के बीच लगभग दो किलोमीटर चौड़ाई का हरित बफर रखने की सलाह दी। जीनीडा द्वारा महायोजना 2021 को तदनुसार संशोधित किया जाना था एवं इसे एनसीआरपीबी को प्रस्तुत करना था। इस टिप्पणी के अनुपालन में, जीनीडा ने एनसीआरपीबी को सूचित किया (फरवरी 2007) कि 'नए नियोजित क्षेत्र में हिंडन नदी के किनारे नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के शहरी क्षेत्रों के बीच लगभग दो किलोमीटर चौड़ाई का हरित बफर रखा गया है'।

लेखापरीक्षा ने देखा कि ऐसा करने के लिए सहमत होने के बावजूद, जीनीडा ने हिंडन नदी के किनारे नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बीच हरित बफर रखने के लिए दी गयी एनसीआरपीबी की टिप्पणी का अनुपालन नहीं किया। अप्रैल 2011 में जीनीडा ने हरित बफर के रूप में प्रावधानित क्षेत्र में तीन संस्थागत फार्म हाउस बनाए और उन गतिविधियों को अनुमन्य किया जो क्षेत्रीय योजना 2021 में परिभाषित हरित बफर क्षेत्र में अनुमन्य नहीं थी जिस पर विस्तार से चर्चा फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन पर अध्याय–V (6) के ***प्रस्तर 5.6.4.2*** में की गई है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि क्षेत्रीय योजना 2021 में हरित बफर क्षेत्र रखने का कोई प्रावधान नहीं था। इसके बावजूद, उसने उपलब्ध क्षेत्र को हरित बफर के रूप में चिह्नित किया था। जीनीडा ने आगे कहा कि हरित बफर को चिन्हित करने के सम्बन्ध में, वह तलपट मानचित्र[18] तैयार करते समय प्रावधान करता है। इसलिए, यह कहना सही नहीं है कि एनसीआरपीबी के प्रावधान का अनुपालन जीनीडा द्वारा नहीं किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि क्षेत्रीय योजना 2021 में नियंत्रित/विनियमित क्षेत्रों के भीतर एक उप–क्षेत्र के रूप में हरित बफर को अनिवार्य किया गया है जिसका सटीक परिसीमन नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के लिए सम्बन्धित महायोजना/विकास योजनाओं द्वारा किया जाएगा। अग्रेतर, एनसीआरपीबी ने हिंडन नदी के किनारे दो किमी चौड़ाई के हरित बफर को चिन्हित करने के लिए विशेष रूप से सुझाव दिया था (सितम्बर 2006)। हालाँकि जीनीडा ने एनसीआरपीबी को दिये गये आश्वासन के

[18] सेक्टर ले–आउट।

बावजूद प्रकाशित महायोजना 2021 एवं सेक्टर ले–आउट[19] में हरित बफर चिन्हित नहीं किया। इसके अलावा, इसने उस क्षेत्र में फार्म हाउस आवंटित किए जिसे एनसीआरपीबी द्वारा हरित बफर के रूप में परिकल्पित किया गया था।

महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय एनसीआरपीबी की शर्तों का पालन नहीं किया गया

2.6.5 एनसीआरपीबी ने निम्नलिखित शर्तों को अंतिम महायोजना में सम्मिलित करने के अधीन जीनीडा की ड्राफ्ट महायोजना 2021 को अनुमोदन (24 अगस्त 2012) प्रदान किया:

(i) एनसीआर के लिए क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार लक्षित जनसंख्या एवं घनत्व को प्राप्त करने के लिए, विभिन्न उपायों जैसे तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) में वृद्धि, औद्योगिक/आर्थिक गतिविधियों के लिए अनुकूल वातावरण बनाने, दिल्ली मुंबई औद्योगिक कॉरिडोर (डीएमआईसी) के एकीकरण की परियोजना एवं बेहतर संयोजकता द्वारा घनत्व स्तर में वृद्धि करें।

महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय घनत्व स्तर को प्राप्त करने, ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास के लिए प्रावधान करने और हरित क्षेत्र के परिरक्षण एवं संरक्षण से सम्बन्धित एनसीआरपीबी द्वारा लगाई गई शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया।

(ii) उ.प्र. सरकार/जीनीडा सेक्टर ले–आउट योजना तैयार करते समय एवं ग्रेटर नोएडा क्षेत्र का विकास करते समय आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु 20 से 25 प्रतिशत आवास के प्रावधान को सुनिश्चित करें।

(iii) उ.प्र. सरकार/जीनीडा ग्रेटर नोएडा की पर्यावरण महायोजना को तैयार करना सुनिश्चित करें जो अधिसूचित महायोजना 2021 का अभिन्न अंग होगी।

(iv) कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र 22,255 हेक्टेयर में से प्रस्तावित हरित क्षेत्र 3,580 हेक्टेयर है जो कुल क्षेत्रफल का लगभग 16 प्रतिशत है। इस क्षेत्र को परिरक्षित/संरक्षित किया जाना चाहिए तथा भविष्य में किसी प्रकार का भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिए।

(v) उ.प्र. सरकार/जीनीडा द्वारा अंतिम योजना[20] की अधिसूचना से पहले क्रियान्वयन एवं इसके चरणों के लिए कार्य योजना तैयार की जानी चाहिए।

जीनीडा ने पर्यावरण महायोजना तैयार करने (उपरोक्त क्रम संख्या iii) एवं कार्य योजना तैयार करने (उपरोक्त क्रम संख्या v) के सम्बन्ध में शर्तों का अनुपालन किया। हालाँकि, जीनीडा ने घनत्व स्तर प्राप्त करने, ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास के प्रावधान और हरित क्षेत्र के परिरक्षण और संरक्षण के सम्बन्ध में शर्तों का पालन नहीं किया (यथा उपरोक्त क्रम संख्या i, ii, और iv) जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में वर्णित हैं:

क्षेत्रीय योजना 2021 के नगरीय घनत्व एवं जनसँख्या मानदण्डों का अनुपालन नहीं किया गया

2.6.5.1 नगरों के विकास की संभावनाओं के आधार पर, एनसीआरपीबी ने क्षेत्रीय योजना 2021 के तहत विभिन्न शहरों के लिए जनसंख्या को निर्धारित किया था, जिस पर सम्बन्धित राज्य सरकारों द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी। जीनीडा के मामले में, क्षेत्रीय योजना 2021 में 10 से 50 लाख की जनसंख्या के लिए 150 से 200 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (पीपीएच) का घनत्व मानदण्ड निर्दिष्ट था। क्षेत्रीय योजना 2021 में वर्ष 2021 के लिए जीनीडा की अनुमानित जनसंख्या 12 लाख निर्धारित की गयी थी। इसलिए जीनीडा की महायोजना 2021 को 150 से 200 पीपीएच के घनत्व के साथ 12 लाख की निर्दिष्ट जनसंख्या के आधार पर तैयार करने की आवश्यकता थी।

---

[19] सेक्टर ले–आउट मानचित्र में, हिंडन नदी के किनारे कृषि हरित क्षेत्र में 15 मीटर की हरित पट्टी चिन्हित की गई है।

[20] महायोजना 2021।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 12 लाख की निर्दिष्ट जनसंख्या के लिए 150 से 200 पीपीएच के सुझाए गए घनत्व मानदण्ड को प्राप्त करने के लिए, जीनीडा को महायोजना 2021 में 6,000 से 8,000 हेक्टेयर के विकास की योजना बनाने की आवश्यकता थी। इसके विरुद्ध, जीनीडा ने महायोजना 2021 में 54 पीपीएच के घनत्व पर 22,255 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए योजना बनाई। इस प्रकार, महायोजना 2021 में 14,255 हेक्टेयर के अतिरिक्त क्षेत्र की योजना बनाई गई थी।

जीनीडा ने सितम्बर 2019 तक 15,259.65 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया, जिसमें से नवम्बर 1991 से सितम्बर 2013 के दौरान 13,808.67 हेक्टेयर, अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अधिग्रहित की गई थी। अग्रेतर, जीनीडा ने 25.45 लाख की जनसंख्या की आवश्यकता पूरी करने के लिए आवासीय इकाइयों हेतु भूखण्ड/फ्लैट आवंटित किए, जैसा कि **तालिका 2.2** में वर्णित है।

तालिका 2.2: आवंटन एवं सेवित जनसंख्या के आकार का सारांश

क्र. सं.	आवंटन की श्रेणी	भूखण्डों की संख्या/इकाइयों की संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	सेवित जनसंख्या आकार[21]
1	आवासीय भूखण्ड	29197	500.59	376144
2	आवासीय निर्मित गृह/फ्लैट	27801	177.79	328381
3	ग्रुप हाउसिंग योजनाएँ	77	272.25	91884
4	बिल्डर आवासीय योजनाएँ	205	980.57	1637687
5	स्पोर्ट्स सिटी–01	13	14.74	24321
6	स्पोर्ट्स सिटी–02	4	19.67	41307
7	रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क	3	21.73	45633
योग				**2545357**

स्रोतः सिस्टम प्रभाग द्वारा दिए गये आवंटन के आँकड़े और जीनीडा द्वारा प्रदान की गई योजना की फाइलें।

तालिका 2.2 से यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने क्षेत्रीय योजना 2021 में 12 लाख की निर्धारित जनसंख्या के विरुद्ध 25.45 लाख की जनसंख्या के लिए अतिरिक्त आवासीय इकाइयों का विकास कार्यान्वित कर दिया।

निर्दिष्ट 12 लाख की आबादी के लिए 150 से 200 पीपीएच के घनत्व मानदण्ड पर महायोजना 2021 में 6,000 से 8,000 हेक्टेयर क्षेत्र के नियोजन की आवश्यकता के विरुद्ध, जीनीडा ने न केवल 54 पीपीएच के घनत्व पर 22,255 हेक्टेयर के लिए महायोजना बनाई बल्कि 25.45 लाख की जनसंख्या के लिए अतिरिक्त आवासीय इकाइयों का विकास क्रियान्वित किया।

एनसीआरपीबी ने एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 29 (2) के अधीन जीनीडा को क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार जनसंख्या घनत्व मानदण्ड का पालन न करने के लिए एक नोटिस निर्गत किया (जनवरी 2016)। एनसीआरपीबी को भेजे अपने उत्तर (मार्च 2020) में, जीनीडा ने ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में पीपीएच को 1,650 से बढ़ाकर 2,100 एवं एफएआर को 2.75 से बढ़ाकर 3.5 करने के विभिन्न उपायों को उल्लिखित किया। एनसीआरपीबी ने जीनीडा के उत्तर को स्वीकार (दिसम्बर 2020) किया तथा राज्य सरकार को भविष्य की विस्तृत योजना में जनसंख्या घनत्व बढ़ाने के लिए इन रणनीतियों को सुनिश्चित करने का सुझाव दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि महायोजना 2021 'माँग से पूर्व आपूर्ति' एवं 'भूमि पर जनसंख्या होने से पूर्व आधारभूत संरचनाओं का प्रावधान' करने के उद्देश्य के साथ तैयार की गई थी। एनसीआरपीबी ने महायोजना 2021 को घनत्व स्तर बढ़ाने की शर्त के साथ अनुमोदित किया था जिसका अनुपालन मार्च 2020 में ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में एफएआर एवं घनत्व को बढ़ाकर किया गया।

[21] योजना विवरणिका में भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्दिष्ट घनत्व मानदण्डों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा गणना किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि जीनीडा ने न केवल निर्दिष्ट जनसँख्या के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का नियोजन किया, बल्कि अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि का अधिग्रहण किया तथा आवासीय भूखण्ड/इकाइयों को अधिक विकसित किया, जिसने केवल बिल्डरों को ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन प्राप्त कराने हेतु बढ़ावा देने का कार्य किया। इसके अतिरिक्त, जीनीडा के अपने अनुमान (मार्च 2020) के आधार पर जिसे एनसीआरपीबी ने स्वीकार कर लिया था, जीनीडा की जनसंख्या 2031 तक लगभग 29.78 लाख ही होगी किन्तु इस पर भी जनसंख्या घनत्व 22,255 हेक्टेयर के लिए 134 पीपीएच ही होगा।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने नई महायोजना में एनसीआरपीबी की शर्तों के अनुपालन का आश्वासन दिया।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु आवास का प्रावधान नहीं किया गया

जीनीडा ने कमजोर वर्गों के आवास के विकास के मानदण्डों की अनदेखी की।

2.6.5.2 महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय एनसीआरपीबी द्वारा निर्धारित शर्तों में से एक शर्त जीनीडा के नियोजित सेक्टर ले–आउट में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास के लिए 20–25 प्रतिशत प्रावधान करना था। तदनुसार, जीनीडा ने महायोजना 2021 में निर्दिष्ट किया कि राज्य सरकार के दिशानिर्देशों एवं राष्ट्रीय नीतियों के अनुसार विस्तृत सेक्टर ले–आउट तैयार करते समय कुल नियोजित आवासीय इकाइयों के 20–25 प्रतिशत भाग में ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवासीय घरों का प्रावधान किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास के सम्बन्ध में महायोजना 2021 के प्रावधान का अनुपालन नहीं किया। इस शर्त को न तो विवरणिका में सम्मिलित किया गया और न ही इसे 20 से 25 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवासीय घरों के विकास के लिए 2014–15 तक आवंटित बिल्डर भूखण्डों के पट्टा विलेख का भाग बनाया गया। इसके पश्चात् बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग वर्ग में अभी तक कोई आवंटन नहीं किया गया (मार्च 2021)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि कांशीराम योजना के तहत 15,000 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास इकाइयों का निर्माण एवं आवंटन किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि भविष्य की आवंटन योजनाओं में, वह बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजनाओं की विवरणिका में 20–25 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास का प्रावधान करेगा।

तथ्य यह है कि कांशीराम योजना के तहत 15,000 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास इकाइयों का निर्माण 1.13 लाख[22] ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास इकाइयों से बहुत कम है जिसे वर्ष 2017–18 तक आवंटित आवासीय/ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के अन्तर्गत 5.66 लाख[23] आवास इकाइयों की ध्यान में रखते हुए विकसित करने की आवश्यकता थी। इस प्रकार, जीनीडा ने अपनी योजना में कमजोर वर्ग के आवास के विकास के लिए मानदण्डों की अनदेखी की। जीनीडा ने अक्टूबर 2021 में आरम्भ अपनी योजना बीआरएस 2021–22 ''ग्रेटर नोएडा में प्रधानमंत्री आवास योजना इकाई के विकास के लिए बिल्डर्स भूखण्ड'' में ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी आवास का प्रावधान किया है।

[22] आवासीय इकाइयों के 20 प्रतिशत पर।

[23] योजना विवरणिका के अनुसार 25.45 लाख की कुल नियोजित जनसंख्या के सम्बन्ध में 4.5 व्यक्ति प्रति आवासीय इकाई की दर से गर्णित।

हरित क्षेत्र को परिरक्षित एवं संरक्षित न किया जाना

2.6.5.3 जीनीडा की महायोजना 2021 को अनुमोदन देते समय (24 अगस्त 2012) एनसीआरपीबी की शर्तों में से एक शर्त प्रस्तावित हरित क्षेत्र को संरक्षित करना था जो कुल क्षेत्रफल का लगभग 16 प्रतिशत है। तदनुसार, महायोजना 2021 में 3,983 हेक्टेयर हरित क्षेत्र को इस शर्त के साथ निर्धारित किया गया कि हरित क्षेत्र में भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जाएगी। हरित क्षेत्रों का विवरण **तालिका 2.3** में दिया गया है।

तालिका 2.3: महायोजना 2021 में दर्शित हरित क्षेत्रों का विवरण

क्र.सं.	हरित क्षेत्र	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	रिक्रिएशनल हरित	2016
2	पार्क और खुले स्थान, हरित पट्टी, नर्सरी एवं बागवानी	952
3	आरक्षित वन	1015
योग		**3983**

स्रोत: जीनीडा की महायोजना 2021।

लेखापरीक्षा ने महायोजना 2021 के अन्तर्गत हरित क्षेत्र के नियोजन में 403.20 हेक्टेयर क्षेत्रफल की विसंगति देखी, क्योंकि महायोजना 2021 के अन्तर्गत 22,255 हेक्टेयर क्षेत्रफल के भू–उपयोग विवरण में हरित क्षेत्र के लिए केवल 3,579.80 हेक्टेयर नियोजित किया गया था।

जीनीडा हरित क्षेत्र को संरक्षित करने के लिए एनसीआरपीबी द्वारा निर्धारित शर्त का अनुपालन करने में विफल रहा क्योंकि इसने स्पोर्ट्स सिटी योजना एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेन्ट पार्क में आवासीय और वाणिज्यिक गतिविधियों की अनियमित अनुमति के कारण रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में आई 107.76 हेक्टेयर की कमी की क्षतिपूर्ति नहीं की।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने ड्राफ्ट महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित के लिए निर्धारित क्षेत्र में 'स्पोर्ट्स सिटी' (122.90 हेक्टेयर) के रूप में एक नए भू–उपयोग को रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए 30 प्रतिशत[24] क्षेत्र की क्षतिपूर्ति करने के साथ प्रस्तावित (अप्रैल 2011) किया। उ.प्र. सरकार ने मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सीटीसीपी), उत्तर प्रदेश की संस्तुति के आधार पर स्पोर्ट्स सिटी के लिए नए भू–उपयोग को अनुमोदित कर दिया। (मई 2011)। यह स्वीकृति स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण के कारण रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में आयी कमी के लिए शत–प्रतिशत क्षतिपूर्ति अर्थात 122.90 हेक्टेयर के प्रावधान की शर्त के अधीन थी। यद्यपि, जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं किया तथा रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए केवल 36.87 हेक्टेयर की क्षतिपूर्ति की जैसा कि 'स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के आवंटन' पर अध्याय–V (4) के ***प्रस्तर 5.4.4.2*** में विस्तार से चर्चा की गई है। इसके परिणामस्वरूप हरित क्षेत्रों को संरक्षित करने के लिए एनसीआरपीबी तथा उ.प्र. सरकार की शर्तों का उल्लंघन करते हुए रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में 86.03 हेक्टेयर की कमी हुई।

अग्रेतर, रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के अन्तर्गत जून 2014 में आरम्भ की गई रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क की एक अन्य योजना में, विवरणिका में कुल आवंटित क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत भाग आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अनियमित रूप से स्वीकृत किया गया जैसा कि 'स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के आवंटन' पर अध्याय–V (4) के ***प्रस्तर 5.4.7.2*** में विस्तार से चर्चा की गई है। जीनीडा ने रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र (21.73 हेक्टेयर) में परिणामी कमी के लिए समुचित क्षतिपूर्ति प्रदान नहीं की।

इस प्रकार, जीनीडा एनसीआरपीबी एवं महायोजना 2021 के द्वारा निर्धारित शर्तों का अनुपालन करने में विफल रहा और महायोजना 2021 में कुल प्रावधानित

[24] जीनीडा ने इस तर्क पर 30 प्रतिशत हरित क्षेत्र की क्षतिपूर्ति करने का प्रस्ताव दिया था कि स्पोर्ट सिटी की 70 प्रतिशत भूमि का उपयोग खेल अवसंरचना के विकास के लिए किया जाएगा।

2,016 हेक्टेयर के रिक्रिएशनल हरित में से 107.76 हेक्टेयर[25] हरित क्षेत्र को कम कर दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने कहा कि यदि बोर्ड उ.प्र. सरकार द्वारा लगाई गई शर्तों से विचलन पर था, तो उसे पुनः इसका अनुमोदन प्राप्त करने हेतु उ.प्र. सरकार के पास आना चाहिए था। राज्य सरकार ने आगे आश्वासन दिया कि इस प्रकरण को सीटीसीपी को भी संदर्भित किया जायेगा।

अनुमोदन के बिना भू–उपयोग में परिवर्तन

2.7 सरकार से पूर्व अनुमोदन प्राप्त किए बिना भू–उपयोग परिवर्तन के मामले तथा भू–उपयोग परिवर्तन के लिए सरकार के अनुमोदन से पूर्व विभिन्न योजनाओं को आरम्भ करने के प्रकरण निम्नवत हैं:

उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना भू–उपयोग परिवर्तन

जीनीडा ने बोर्ड और उ.प्र. सरकार के अपेक्षित अनुमोदन के बिना भू–उपयोग को रिक्रिएशनल हरित उपयोग से आवासीय उपयोग में बदलकर बिल्डर आवासीय योजना (बीआरएस–01/08–09) आरम्भ की।

2.7.1 उ.प्र. सरकार ने नोएडा एवं जीनीडा को आदेश (23 सितम्बर 1997) निर्गत किया कि चूँकि ये प्राधिकरण एनसीआर के दायरे में कार्य कर रहे है अतः एनसीआर के नियम इन प्राधिकरणों पर भी लागू है अतः भू–उपयोग परिवर्तन सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं किया जा सकता है। यदि जोनिंग विनियम में किसी भी परिवर्तन की आवश्यकता है, तो इसे केवल एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन से ही किया जा सकता है।

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (महायोजना की तैयारी/संशोधन एवं अंतिमीकरण) विनियम, 1998 (महायोजना विनियम–1998) की धारा 10 (i) में प्रावधान है कि जीनीडा महायोजना में ऐसे संशोधन कर सकता है जो महायोजना की प्रकृति में महत्वपूर्ण परिवर्तनों को प्रभावित नहीं करते हों एवं जो भू–उपयोग की सीमा या जनसंख्या घनत्व के मानकों से सम्बन्धित नहीं हों।

लेखापरीक्षा ने देखा कि रिक्रिएशनल हरित के लिए चिन्हित क्षेत्र के भू–उपयोग को आवासीय उपयोग में बदल कर जीनीडा ने चाई–V सेक्टर में एक बिल्डर्स आवासीय योजना (बीआरएस–01/08–09) आरम्भ (16 जनवरी 2009) की। यह योजना जीनीडा के बोर्ड (21 जनवरी 2009) एवं उ.प्र. सरकार (16 जून 2009) द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व आरम्भ कर दी गई। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने चाई–V सेक्टर में एक और बिल्डर आवासीय योजना (बीआरएस–05/10–11) आरम्भ (24 फरवरी 2011) की। इन दोनों योजनाओं को एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 के अनुमोदन (24 अगस्त 2012) से पूर्व परिवर्तित भू–उपयोग के साथ आरम्भ कर दिया गया। इन दोनो योजनाओं के अन्तर्गत किये गए आवंटन का विवरण **तालिका 2.4** में संक्षेपित है:

तालिका 2.4: सेक्टर चाई–V में भू–उपयोग परिवर्तन कर बिल्डरों को किये गये आवंटन का विवरण

क्र. सं.	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	योजना आरम्भ होने की तिथि	योजना बंद होने की तिथि	आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड	
					भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1.	बीआरएस–01/08-09	चाई-V	16.01.2009	06.02.2009	6	59935
2.	बीआरएस-05/10-11	चाई-V	24.02.2011	18.03.2011	5	201000
योग					**11**	**260935**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेखों से लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

[25] स्पोर्ट्स सिटी में 86.03 हेक्टेयर और रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क में 21.73 हेक्टेयर।

इस प्रकार, भू–उपयोग परिवर्तन पर जीनीडा बोर्ड, उ.प्र. सरकार एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये बिना सीईओ द्वारा योजनाओं की शुरूआत एवं बिल्डरों को भूखण्डों का आवंटन, उ.प्र. सरकार के आदेश (सितम्बर 1997) का उल्लंघन था। भू–उपयोग में प्रभावी परिवर्तन और बिना उचित अनुमोदन के योजनाओं को आरम्भ करना बिल्डरों को अनुचित लाभ पहुंचाने के समान था।

यह भी उल्लेखनीय है कि माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय[26] ने राज्य सरकार को निर्देशित (21 अक्टूबर 2011) किया कि जीनीडा के कृत्यों के सम्बन्ध में गहन जाँच करने के लिए – (अ) एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना महायोजना 2021 को लागू करने की कार्यवाही, (ब) भू–उपयोग को बदलने के लिए लिया गया निर्णय, (स) बिल्डरों को किया गया आवंटन और (द) भूमि अधिग्रहण के लिए अनौचित्यपूर्ण प्रस्ताव, और इसके बाद राज्य सरकार इस मामले में उचित कार्यवाही करें। उपरोक्त निर्देशों के अनुपालन में, उ.प्र. सरकार ने जाँच (नवम्बर 2011 से सितम्बर 2012) की और जीनीडा को निर्देश (नवम्बर 2012) दिया कि मामले में सम्मिलित जीनीडा के अधिकारियों (आईएएस और पीसीएस संवर्ग को छोड़कर) से स्पष्टीकरण प्राप्त करें और अपनी स्पष्ट संस्तुतियाँ प्रस्तुत करें ताकि दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उचित कार्यवाही की जाये। लेखापरीक्षा को उत्तरदायित्व निर्धारण में वरिष्ठ अधिकारियों को बाहर करने का औचित्य ज्ञात नहीं था।

उ.प्र. सरकार के उपरोक्त निर्देशों के अनुपालन में, जीनीडा ने अप्रैल 2018 तक 21 अधिकारियों के खिलाफ कारण बताओ नोटिस और चार्जशीट (अप्रैल 2013) निर्गत की। हालाँकि, दोषी अधिकारियों के विरुद्ध अभी तक (नवम्बर 2019) उत्तरदायित्व तय नहीं किया गया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति से सहमति व्यक्त की और कहा कि 17 अधिकारियों के खिलाफ कार्यवाही (जनवरी 2021) की गई है। राज्य सरकार ने आगे सूचित किया कि अन्य दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध भी कार्यवाही प्रस्तावित की जा रही है।

महायोजना 2021 में औद्योगिक उपयोग से आवासीय उपयोग में बड़े परिवर्तन कर बिल्डरों को अनुचित लाभ

2.7.2 जीनीडा ने 81वीं बोर्ड बैठक में 2,774.58 हेक्टेयर की सीमा तक विभिन्न भू–उपयोगों के परस्पर परिवर्तन को अनुमोदन (नवम्बर 2009) प्रदान किया। परस्पर परिवर्तन मुख्य रूप से औद्योगिक उपयोग के लिये, निर्धारित 130 मीटर सड़क के किनारे भूमि के एक बड़े हिस्से को आवासीय उपयोग के लिए इस आधार पर परिवर्तित किया गया कि भूमि, नीलामी में अच्छी दरें प्राप्त करेगी और नकदी प्रवाह/तरलता में सुधार होगा। जीनीडा ने संशोधित महायोजना 2021 को इस अनुरोध के साथ कि इसे एनसीआरपीबी को भेजा जाये अनुमोदन के लिए उ.प्र. सरकार को प्रेषित (29 दिसम्बर 2009) किया। उ.प्र. सरकार द्वारा 30 मार्च 2010 को भू–उपयोग के परस्पर बदलाव को अनुमोदित किया गया और इन भू–उपयोगों को एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय अनुमोदित (24 अगस्त 2012) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने संशोधित महायोजना 2021 के लिए परिवर्तित भू–उपयोगों में विभिन्न बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजनाएं आरम्भ कीं और उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने से पहले आवंटन करके तृतीय पक्षकारों के अधिकारों का सृजन कर दिया। इन योजनाओं का विवरण **तालिका 2.5** में संक्षेपित किया गया है।

---

[26] गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के मामले में दिनांक 21 अक्टूबर 2011 का निर्णय (रिट याचिका सी संख्या 37443/2011)।

तालिका 2.5: परिवर्तित भू–उपयोग में आरम्भ की गई बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजनाएँ

क्र. सं.	योजनाओं का नाम	सेक्टर का नाम	योजना आरम्भ होने की तिथि	योजना बंद होने की तिथि	भू–उपयोग के परस्पर परिवर्तन के अनुमोदन की तिथि		आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड	
					बोर्ड	उ.प्र. सरकार	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1	आरटीएस-01/2010	सेक्टर-4	22.01.2010	15.02.2010	6.11.2009	30.03.2010	7	679306
2	बीआरएस-01/2010	सेक्टर-4	22.01.2010	16.02.2010	6.11.2009	30.03.2010	2	406725
3	बीआरएस-02/2010	टीजेड-IV	06.03.2010	23.03.2010	6.11.2009	30.03.2010	5	705961
		सेक्टर-16बी			6.11.2009	30.03.2010	6	402989
		सेक्टर-16सी			6.11.2009	30.03.2010	4	100000
योग							**24**	**2294981**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेखों से लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

उ.प्र. सरकार के आदेश का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने के पूर्व ही औद्योगिक उपयोग के लिए चिन्हित क्षेत्र के भू–उपयोग को आवासीय उपयोग में परिवर्तित कर तीन बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजनाएँ आरम्भ की।

लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि जीनीडा ने भू–उपयोग के प्रस्तावित परस्पर परिवर्तन से होने वाले लाभों का तुलनात्मक अध्ययन नहीं किया। अग्रेतर, जीनीडा के इस निर्णय के प्रतिकूल प्रभाव को दर्शाते हुए औद्योगिक क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र के साथ परस्पर परिवर्तन द्वारा बिल्डरों/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणामों को ''बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डो के आवंटन" पर अध्याय–V (4) के ***प्रस्तर 5.2.4.2*** में विस्तार से बताया गया है। इस प्रकार, जीनीडा ने भू–उपयोग परिवर्तन/परस्पर बदलाव के अनुमोदन से पूर्व बिल्डर भूखण्डों की बिक्री के लिए तीन योजनाएं आरम्भ करके अपने अधिकार क्षेत्र के बाहर कार्य किया और अपने स्वयं के हितों के साथ–साथ राज्य सरकार को भी हानि पहुंचायी और 229.50 हेक्टेयर क्षेत्रफल के 24 भूखण्डों को आवंटित कर दिया।

उ.प्र. सरकार ने माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के खिलाफ कार्यवाही प्रारम्भ की जैसा कि पूर्व में ***प्रस्तर 2.7.1*** में चर्चा की गई थी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने भू–उपयोग परिवर्तन पर लेखापरीक्षा आपत्ति से सहमति व्यक्त की और कहा कि 17 अधिकारियों के विरुद्ध कार्यवाही (जनवरी 2021) की गई है और सूचित किया कि अन्य दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध भी कार्रवाई प्रस्तावित की जा रही है।

वरिष्ठ अधिकारियों के खिलाफ कार्यवाही सहित इस तरह की कार्रवाई को समयबद्ध तरीके से पूरा करने की आवश्यकता है, ताकि यह एक उचित निवारक के रूप में कार्य करे।

भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन के बिना स्पोर्ट सिटी–I का आरम्भ

2.7.3 जीनीडा के 12 अधिकारियों की एक समिति [27] ने महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित के रूप में चिह्नित क्षेत्रों पर स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु योजना लाने के नियोजन प्रभाग के प्रस्ताव की संस्तुति (17 फरवरी 2011) की। समिति ने इस रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग का 30 प्रतिशत आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए और 70 प्रतिशत खेल अवसंरचना हेतु उपयोग को प्रस्तावित किया। जीनीडा ने अन्य क्षेत्रों में इस रिक्रिएशनल हरित भूमि के समतुल्य क्षेत्र से परस्पर परिवर्तन करने का प्रस्ताव किया। सीईओ द्वारा प्रस्ताव उसी तिथि (17 फरवरी 2011) को अनुमोदित कर दिया गया और बोर्ड द्वारा 25 फरवरी 2011 को 87वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदित

[27] मुख्य कार्यपालक अधिकारी, दो उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी, महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (परियोजना), महाप्रबंधक (परिसम्पत्ति), महाप्रबंधक (योजना/वास्तुकार), विशेष कार्य अधिकारी (परियोजना), उप महाप्रबंधक (नियोजन), प्रबंधक (विपणन), तहसीलदार एवं सहायक विधि अधिकारी।

किया गया। स्पोर्ट सिटी भूखण्डों के आवंटन का संक्षिप्त विवरण **तालिका 2.6** में दिया गया है।

तालिका 2.6: स्पोर्ट सिटी भूखण्डों के आवंटन का सारांश

क्र. सं.	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	आरम्भ होने की तिथि	बंद होने की तिथि	बोर्ड द्वारा योजना के अनुमोदन की तिथि	उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना 2021 में परिवर्तन के अनुमोदन की तिथि	स्पोर्ट्स सिटी के आवंटित भूखण्ड	
							संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1	स्पोर्ट्स सिटी	एससी-01	01.03.2011	23.03.2011	29.03.2011	26.05.2011	1	526512
2		एससी-02	10.06.2014	01.07.2014	12.08.2014		1	702544

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध आवंटन फाइलों से लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

उ.प्र. सरकार के आदेश का उल्लंघन करते हुए जीनीडा ने उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने के पूर्व ही रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के लिए चिन्हित क्षेत्र में एक नए भू–उपयोग के लिए स्पोर्ट्स सिटी 01 को आरम्भ किया। इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने अपने बोर्ड के अनुमोदन से पहले ही स्पोर्ट्स सिटी योजनाएं यथा एससी–01 एवं एससी–02 प्रारंभ की।

चूँकि स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग में परिवर्तन सम्मिलित था, इसे उ.प्र. सरकार के दिनांक 23 सितम्बर 1997 के आदेश के अनुसार उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक था। यद्यपि, जीनीडा ने अप्रैल 2011 में अर्थात् महायोजना 2021 में स्पोर्ट्स सिटी आरम्भ के बाद उ.प्र. सरकार का अनुमोदन मांगा, था। इस प्रकार स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना का आरम्भ एवं इसमें आवंटन, भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उ.प्र. सरकार के अनुमोदन (26 मई 2011) से पूर्व कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि स्पोर्ट्स सिटी (स्पोर्ट्स सिटी 01 और स्पोर्ट्स सिटी 02) के लिए योजनाएँ जीनीडा के बोर्ड के अनुमोदन से पहले आरम्भ की गई, जैसा कि 'स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के आवंटन' पर अध्याय–V (4) के ***प्रस्तर 5.4.4.1*** में विस्तार से बताया गया है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए 30 प्रतिशत क्षेत्र, हरित क्षेत्र में नहीं आता है। स्पोर्ट्स सिटी को आर्थिक रूप से साध्य बनाने के लिए आवासीय–वाणिज्यिक और हरित क्षेत्र की योजना बनाई गई थी। इस प्रकार आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। अग्रेतर, यह कहा गया कि यदि खेल और रिक्रिएशनल हरित उपयोग के पूरे क्षेत्र को हरित क्षेत्र रखा जाता है तो इससे भूमि की विकास लागत में वृद्धि होती और इसके परिणामस्वरूप गोल्फ कोर्स जैसी हरित भूमि से शहर वंचित हो जाता।

जीनीडा का उत्तर बोर्ड एवं उ.प्र. सरकार की पूर्वानुमति लिये बिना स्पोर्ट्स सिटी योजनाओं को आरम्भ करने के विषय को सम्बोधित नहीं करता है।

2.8 निष्कर्ष

जीनीडा द्वारा क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार विकास क्षेत्र के लिए महायोजना 2021 तैयार की जानी थी। हालाँकि, महायोजना 2021 क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुरूप नहीं थी क्योंकि इसने क्षेत्रीय योजना 2021 के घनत्व मानदण्डों का उल्लंघन करते हुए अधिक बड़े क्षेत्र के विकास की योजना बनाई थी। इसके अतिरिक्त, महायोजना 2021 के क्रियान्वयन के दौरान, जीनीडा ने क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार निर्धारित जनसंख्या से अधिक के लिए आवासीय भूखण्डों/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को विकसित एवं आवंटित किया और वह भी अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहित करके। जीनीडा ने महायोजना 2021 को तैयार और क्रियान्वित करते समय एनसीआरपीबी की शर्तों/सुझावों का पालन नहीं किया। वह आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग के आवास के लिए आवश्यक प्रावधान करने में विफल रहा। इसके अतिरिक्त, नियोजन स्तर पर ही, जीनीडा औद्योगीकरण पर ध्यान देने में विफल रहा, जो कि इसके मुख्य उद्देश्य के अनुसार अनिवार्य था।

उ.प्र. सरकार के आदेशों (सितम्बर 1997) और माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय की न्यायिक उद्घोषणाओं (दिसम्बर 1998) के बावजूद कि बिना जाँच और बिना उ.प्र. सरकार/एनसीआरपीबी की अनुमति के भू–उपयोग को परिवर्तित नहीं किया जा सकता, जीनीडा ने निजी बिल्डरों को भूखण्डों के आवंटन के लिए आवश्यक पूर्व स्वीकृति प्राप्त किए बिना भू–उपयोग को परिवर्तित कर दिया।

2.9 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
3.	जीनीडा को टाउनशिप के जनसंख्या घनत्व मानदण्डों सहित, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग के आवास एवं हरित बफर को बनाए रखने सहित सम्बन्धित क्षेत्रीय योजना और उप क्षेत्रीय योजना के अनुरूप संरेखण तथा अनुरूपता में महायोजना को बनाना सुनिश्चित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
4.	आवासीय क्षेत्र के बड़े पैमाने पर विकास के आलोक में, सरकार समीक्षा कर सकती है कि क्या इससे जीनीडा के मुख्य उद्देश्य की पूर्ति हुई है, यदि नहीं, तो क्या कार्यवाही की आवश्यकता है। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
5.	जीनीडा और उ.प्र. सरकार द्वारा, भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार से पूर्व अनुमोदन के बिना योजनाओं को आरम्भ करने के लिए उत्तरदायी वरिष्ठ अधिकारियों सहित दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध कार्यवाही में तेजी लाई जा सकती है।

अध्याय–III
भूमि का अर्जन

अध्याय–III

भूमि का अर्जन

भूमि अर्जन की प्रक्रिया

3.1 जीनीडा तीन प्रक्रियाओं के माध्यम से भूमि का अर्जन करता है, यथा अर्जन, पुनर्ग्रहण और प्रत्यक्ष क्रय।

अर्जन

3.1.1 भूमि का अर्जन और प्रतिकर का भुगतान भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (एलएए, 1894) और उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 (करार नियमावली), के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाता है।

भारत सरकार ने एलएए, 1894 को प्रतिस्थापित कर, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (एलएए, 2013) अधिनियमित किया, जो कि 1 जनवरी 2014 से प्रभावी हुआ।

जीनीडा द्वारा प्रारम्भ (जनवरी 1991) से सितम्बर 2019 तक अर्जित 15,259.65 हेक्टेयर भूमि में से नब्बे प्रतिशत भूमि एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जित की गई है, आठ प्रतिशत भूमि प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से अर्जित की गई है और शेष दो प्रतिशत पुनर्ग्रहण के माध्यम से अर्जित की गई है। एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन की प्रक्रिया, जो जीनीडा द्वारा भूमि अर्जन का प्रमुख माध्यम रहा है, नीचे **चार्ट 3.1** में दर्शाया गया है:

चार्ट 3.1: भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत भूमि अर्जन की प्रक्रिया

धारा 4

- समुचित सरकार द्वारा लोक प्रयोजनों के लिए भूमि अर्जन हेतु आधिकारिक राजपत्र में **अधिसूचना** का प्रकाशन।

धारा 5ए

- कलेक्टर द्वारा भूस्वामियों की आपत्तियों की **सुनवाई**।

धारा 6

- धारा 5ए के अनुसार बनाये गये प्रतिवेदन पर विचारोपरांत समुचित **सरकार द्वारा अधिकारिक राजपत्र में इस आशय की घोषणा** कि विशेष भूमि कि आवश्यकता लोक प्रयोजन के लिए है।

धारा 7

- घोषणा के उपरांत, कलेक्टर भूमि अर्जन हेतु **समुचित सरकार से आदेश** प्राप्त करेंगे।

धारा 11

- **उप–धारा (1):** भूमि के सही क्षेत्र और प्रतिकर के लिए कलेक्टर द्वारा **जाँच और अधिनिर्णय जो उनकी राय में समुचित सरकार के अनुमोदन के अधीन हो,** की अनुमति दी जानी चाहिए।
- **उप–धारा (2):** ऐसे प्रकरणों में जहां भूमि में रूचि रखने वाले व्यक्तियों ने अधिनिर्णय में शामिल किए जाने वाले प्रकरणों पर लिखित रूप से सहमति व्यक्त की है, कलेक्टर, आगे की जाँच किए बिना, **ऐसे करार की शर्तों के अनुसार अधिनिर्णय कर सकता है**।

धारा 16

- कलेक्टर द्वारा **सभी अतिक्रमणों से मुक्त भूमि पर कब्जा प्राप्त** करना।

धारा 17

- **अत्यावश्यकता की दशा में**, समुचित सरकार यह निर्देश दे सकती है कि धारा 5 ए के प्रावधान लागू नहीं होंगे और धारा 4 (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक के बाद किसी भी समय धारा 6 के अन्तर्गत एक घोषणा की जा सकती है।

जीनीडा का भूमि अर्जन प्रभाग, नियोजन प्रभाग द्वारा भूमि की आवश्यकताओं के आधार पर, सीईओ, जीनीडा के अनुमोदन के उपरांत अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) {एडीएम

(एलए)} को एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना हेतु एक प्रारंभिक प्रस्ताव प्रस्तुत करता है। एडीएम (एलए) द्वारा प्रस्ताव की जाँच के उपरांत, जीनीडा एडीएम (एलए) की मांग के अनुसार प्रचलित भूमि दर पर 10 प्रतिशत अग्रिम जमा करता है। तत्पश्चात् उ.प्र. सरकार एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत करती है जिसे जीनीडा द्वारा दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाना आवश्यक है। कलेक्टर, एलएए, 1894 की धारा 5ए के अन्तर्गत निर्धारित, भूस्वामियों की आपत्तियों की सुनवाई करता है। यद्यपि एलएए, 1894 की धारा 17 के अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकरण में, धारा 5ए के प्रावधान लागू नहीं होंगे। जीनीडा, एडीएम (एलए) द्वारा अनुमानित लागत का 70 प्रतिशत सोलेसियम[1] के साथ और 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष[2] अतिरिक्त प्रतिकर की मांग पर, अपेक्षित धनराशि जमा करता है। उ.प्र. सरकार, तत्पश्चात् एलएए, 1894 की धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत करता है जो दो स्थानीय समाचार पत्रों में भी प्रकाशित किया जाता है। कलेक्टर, उ.प्र. सरकार से उपरोक्त अधिनियम की धारा 7 के अन्तर्गत आदेश लेकर, एलएए, 1894 की धारा 9 के अन्तर्गत हितधारक व्यक्तियों को भूमि पर या उसके पास सुविधाजनक स्थानों पर भूमि का कब्जा लेने की सार्वजनिक सूचना की घोषणा करता है। कलेक्टर तत्पश्चात् भूमि अर्जन के लिए शेष धनराशि की माँग करता है जिसे जीनीडा द्वारा जमा किया जाता है।

एलएए, 1894 की धारा 11 (1) के अन्तर्गत, कलेक्टर भूमि के सही क्षेत्रफल के लिए एवं प्रतिकर जो उसके मत से, उ.प्र. सरकार के अनुमोदनाधिन, अनुज्ञात है, अधिनिर्णय देता है। एलएए, 1894 की धारा 11 (2) प्रावधान करती है कि, ''यदि कार्यवाही के किसी प्रक्रम पर कलेक्टर का यह समाधान हो जाता है कि भूमि में हित्तबद्ध व्यक्तियों ने, जो उसके सापेक्ष उपसंजात हुए थे, समुचित सरकार द्वारा बनाये गये नियमों द्वारा विहित प्रारूप में कलेक्टर के अधिनिर्णय में सम्मिलित किए जाने वाले विषयों के सम्बन्ध में लिखित रूप में करार किया है तो वह और जाँच किए बिना ऐसे करार के निबंधनों के अनुसार अधिनिर्णय कर सकेगा''। जीनीडा के महाप्रबंधक (भूमि अर्जन) भूमि के अर्जन से सम्बन्धित सभी गतिविधियों के समन्वय के लिए उत्तरदायी होते हैं।

भूमि का पुनर्ग्रहण

3.1.2 उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अनुसार ग्राम सभा की भूमि विभिन्न प्रयोजनों के लिए सभा के अधिकार में छोड़ी गई सरकारी भूमि है। राज्य सरकार, किसी भी समय सामान्य या विशेष आदेश द्वारा किसी घोषणा में संशोधन या रद्द कर, ऐसी भूमि को वापस ले सकती है। जीनीडा जिला कलेक्टर को प्रस्ताव भेजता है जिसके आधार पर मण्डलायुक्त अधिसूचना में उल्लिखित धनराशि के भुगतान पर जीनीडा के पक्ष में भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए अधिसूचना निर्गत करते हैं।

प्रत्यक्ष क्रय

3.1.3 जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रतिकर की दर के आधार पर भूस्वामियों से प्रत्यक्ष रूप से भूमि क्रय कर भूमि का अर्जन किया जाता है और भूस्वामियों को प्रत्यक्ष रूप से भुगतान किया जाता है। भूस्वामियों और जीनीडा के बीच बिक्री विलेख निष्पादित किए जाते हैं।

विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत भूमि अर्जन दरों को अंतिम रूप देना

3.1.4 एलएए, 1894 की धारा 11(1) के अन्तर्गत भूमि अर्जन की मूल दर कलेक्टर द्वारा तय की जाती है। एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के अंतिम प्रकाशन की तिथि से पहले पिछले तीन वर्षों के दौरान निष्पादित बिक्री विलेखों पर विचार करने के उपरांत कलेक्टर द्वारा प्रतिकर की दर निर्धारित की जाती है। इसके अतिरिक्त, एक

---

[1] प्रतिकर की 30 प्रतिशत धनराशि।

[2] धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से अधिनिर्णय की तिथि या कब्जा लेने की तिथि, जो भी पहले हो।

धनराशि (सोलेसियम) उपरोक्त दर पर 30 प्रतिशत की दर से, धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से प्रतिकर की तिथि या कब्जा लेने की तिथि तक जो भी पहले हो, की अवधि के लिए मूल दर पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ भी भूस्वामी को देय है।

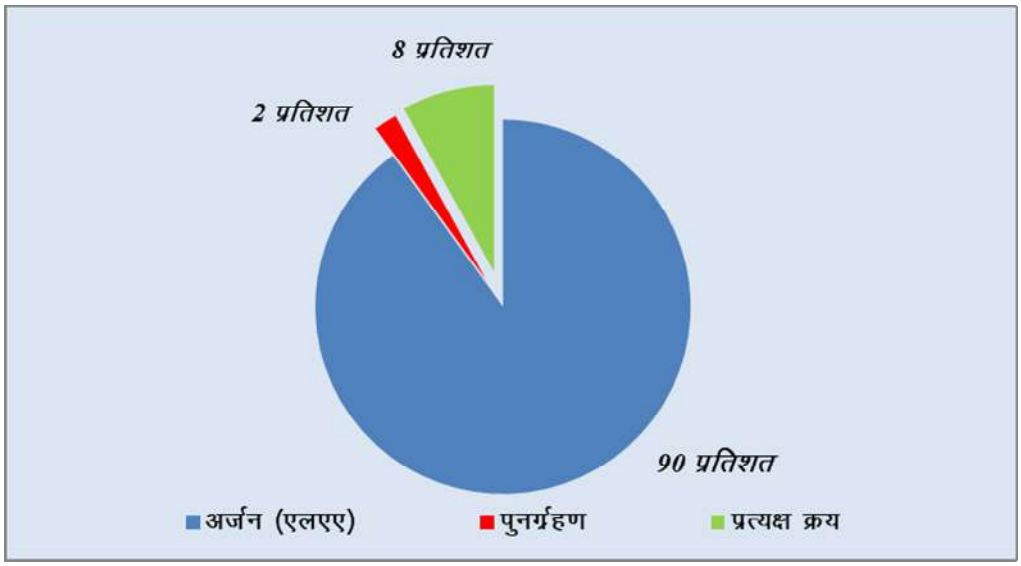
एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत कलेक्टर द्वारा जीनीडा और भूस्वामियों द्वारा सहमत दरों पर अधिनिर्णय दिया जाता है। इसके लिए करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत, जीनीडा के बोर्ड द्वारा भूस्वामी को देय भूमि दर का निर्धारण प्रतिवर्ष किया जाता है, जिसे आयुक्त, मेरठ मंडल द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक है। इन दरों को प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से अर्जन के लिए भी लागू[3] किया गया था। ये दरें हर साल जीनीडा के बोर्ड द्वारा आम तौर पर लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) में वृद्धि के आधार पर प्रचलित दर में वृद्धि करके तय की जाती हैं। पुश्तैनी[4] किसान (पुश्तैनी भूमि वाले किसान) के प्रकरण में अर्जन की दर गैर–पुश्तैनी किसान (गैर–पुश्तैनी) के लिए निर्धारित दरों की तुलना में 15 प्रतिशत अधिक (पुनर्वास बोनस के रूप में) होती है।

जीनीडा में भूमि अर्जन की स्थिति

3.2 जीनीडा के अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत ग्रेटर नोएडा के क्षेत्र में सम्मिलित करने के लिए उ.प्र. सरकार ने सितम्बर 1989 से फरवरी 1994 की अवधि में पहले चरण में 126 गाँवों को अधिसूचित किया था। जीनीडा ने 124 गाँवों में 22,255 हेक्टेयर के विकास के लिए महायोजना 2021 को अनुमोदित (मार्च 2001) किया।

इसके सापेक्ष, जीनीडा ने प्रारंभ (जनवरी 1991) से सितम्बर 2019 तक 15,259.65 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया। **चार्ट 3.2** विभिन्न प्रक्रियाओं के माध्यम से अर्जित भूमि को दर्शाता है, जैसा कि नीचे दर्शाया गया है:

चार्ट 3.2: जीनीडा द्वारा सितम्बर 2019 तक अर्जित भूमि



स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त सूचना।

ऊपर दिये गये चार्ट से यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन द्वारा 90 प्रतिशत (13,808.67 हेक्टेयर) भूमि का अर्जन किया, जबकि आठ प्रतिशत प्रत्यक्ष कर (1,178.21 हेक्टेयर) और दो प्रतिशत पुनर्ग्रहण (272.77 हेक्टेयर) के माध्यम से अर्जित किया गया था।

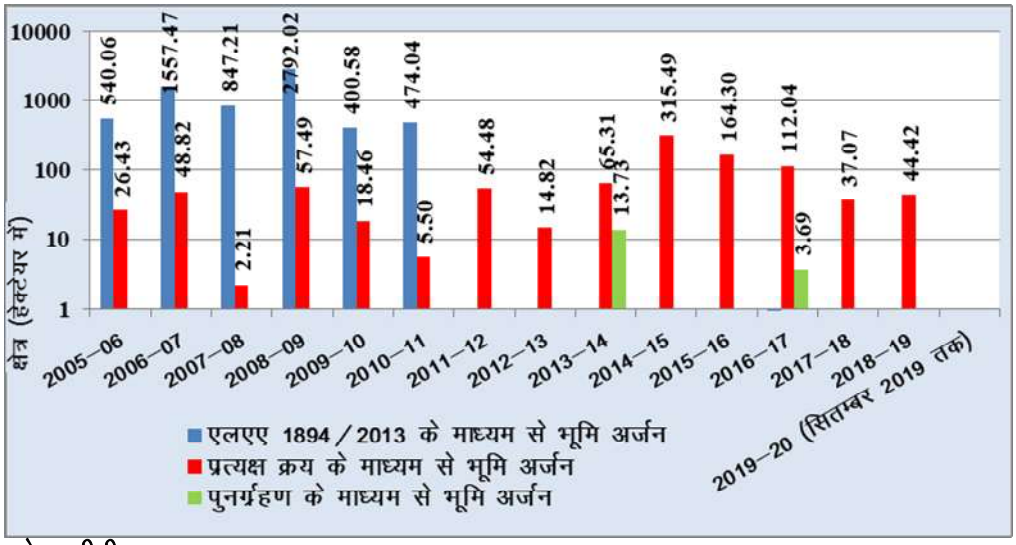
---

[3] 7 अप्रैल 2000 को आयोजित 35वीं बोर्ड बैठक।

[4] भूमि धारक जिनका नाम जीनीडा की स्थापना से पहले भूस्वामी के रूप में राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है, पुश्तैनी हैं और अन्य गैर–पुश्तैनी हैं।

जीनीडा ने, अप्रैल 2005 से सितम्बर 2019 की अवधि में कुल अर्जित 7,596.03 हेक्टेयर में से, अधिकांश भूमि 6,611.38 हेक्टेयर (87 प्रतिशत) का अर्जन 2005–06 से 2010–11 की अवधि में एलएए, 1894 के माध्यम से किया। जीनीडा ने वर्ष 2011–12 से प्रत्यक्ष क्रय का उपयोग किया। अप्रैल 2005 से सितम्बर 2019 की अवधि के दौरान भूमि अर्जन की वर्षवार स्थिति **चार्ट 3.3** में दर्शाई गई है।

चार्ट 3.3 : भूमि अर्जन की वर्षवार स्थिति हेक्टेयर में



स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त सूचना।

लेखापरीक्षा आच्छादन

3.3 वर्ष 2005–06 से 2017–18 के मध्य जीनीडा द्वारा किए गए 2,683 प्रकरणों में कुल 7,551.61 हेक्टेयर अर्जन में से, लेखापरीक्षा ने नमूने के विस्तृत अध्ययन में 6,257.12 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के प्रकरणों का विश्लेषण किया, जिसमें एलएए, 1894 के अन्तर्गत 38 अर्जन[5] (6,143.22 हेक्टेयर, कुल अर्जन का 81 प्रतिशत), पुनर्ग्रहण के सभी चार प्रकरण (17.42 हेक्टेयर) और प्रत्यक्ष क्रय के 260 प्रकरण (96.48 हेक्टेयर) सम्मिलित थे। लेखापरीक्षा के दौरान पाए गए प्रकरणों / विसंगतियों का विवरण आगामी प्रस्तरों में दिया गया है।

लेखापरीक्षा परिणाम

भूमि के अर्जन के प्रकरणों के नमूना जाँच के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा परिणामों पर अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गई है। ये लेखापरीक्षा परिणाम निम्नानुसार क्रमित किए गए हैं:

- नियोजन से अधिक भूमि का अर्जन ***(प्रस्तर 3.4 से 3.4.2)***;
- एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन और प्रतिकर के भुगतान में अनियमितताएँ ***(प्रस्तर 3.5 से 3.5.4)***;
- एलएए, 2013 की अधिसूचना के उपरांत उच्च दर पर भूमि क्रय कर भूस्वामियों का अनुचित संवर्धन ***(प्रस्तर 3.6)***;
- सम्यक सतर्कता बरतने में विफलता ***(प्रस्तर 3.7 से 3.7.4)***; *और*
- अर्जन का अप्रभावी अनुवर्तन ***(प्रस्तर 3.8 से 3.8.4)***;

[5] नमूना लेखापरीक्षा में से एक प्रकरण को छोड़कर (नगला केरावली) जो लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया।

नियोजन से अधिक भूमि का अर्जन

3.4 जीनीडा द्वारा अर्जन और विकास हेतु भूमि की आवश्यकता महायोजना 2021 में दर्शायी गई है। अग्रेतर, जीनीडा ने नियोजित क्षेत्र, अर्जित भूमि, विकसित भूमि, गैर–विक्रय योग्य/विक्रय योग्य क्षेत्र के रूप में उपभोग की भूमि एवं विक्रय योग्य आवंटित भूमि/आवंटन के लिए पड़ी हुई भूमि की आवधिक स्थिति दर्शाते हुए प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) को नहीं बनाया। लेखापरीक्षा ने महायोजना के उल्लंघन में किए गए भूमि अर्जन में विभिन्न अनियमितताओं को देखा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है।

महायोजना 2021 में सम्मिलित नहीं किये गये गाँवों में भूमि का अर्जन

3.4.1 महायोजना एक विकास योजना है जो अन्य बातों के साथ–साथ भूमि संसाधनों के इष्टतम उपयोग का संकेत देने वाले विभिन्न भू–उपयोगों के बारे में और अनुमेय/निषिद्ध उपयोगों को इंगित करते हुए प्रत्येक भू–उपयोग के क्षेत्रीय विनियमों का प्रावधान करती है। जीनीडा को महायोजना को क्षेत्रीय योजना के अनुरूप तैयार करना होता है और इसे उ.प्र. सरकार और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) द्वारा अनुमोदित कराना होता है। महायोजना को 10/20 वर्षों के समय क्षितिज के साथ तैयार किया जाता है।

यद्यपि महायोजना 2021 में सादोपुर और बादलपुर गाँव नियोजित क्षेत्र में शामिल नहीं थे, जीनीडा ने भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग किया और इन गाँवों में 2008–09 से 2010–11 के दौरान ₹ 290.60 करोड़ लागत की 353.028 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया।

एलएए, 1894 भूमि अर्जन का प्रावधान करता है जब भी सम्बन्धित सरकार को यह प्रतीत होता है कि किसी क्षेत्र में किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि की आवश्यकता है या इसकी आवश्यकता होने की संभावना है। इस प्रकार, अधिसूचित क्षेत्र के विकास के लिए महायोजना का अस्तित्व भूमि अर्जन और विकास के सार्वजनिक उद्देश्य की स्थापना के लिए भूमि अर्जन की प्रक्रिया प्रारंभ करने के लिए एक आवश्यक पूर्व शर्त है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा की महायोजना 2021 को मार्च 2001 में जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। तथापि, महायोजना 2021 के विकास हेतु नियोजित 124 गाँवों[6] के 22,255 हेक्टेयर भूमि के क्षेत्रफल में दो गाँवों सादोपुर और बादलपुर की 377.848 हेक्टेयर भूमि का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं था और इन्हें महायोजना 2031 के द्वितीय चरण में अर्जन के लिए जून 2006 में उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया था। तद्नुसार, इन गाँवों को 2011 और 2021 के लिए विद्यमान और प्रस्तावित भू–उपयोग को दर्शाते हुए जीनीडा के मानचित्र में सम्मिलित नहीं किया गया था। इन गांवों की स्थिति **मानचित्र 3.1** में दर्शायी गयी है।

मानचित्र 3.1: सादोपुर और बादलपुर के गाँव



स्रोतः गूगल मानचित्र।

[6] उ.प्र. सरकार द्वारा नवम्बर 2010 तक कुल 337 गाँवों को अधिसूचित किया गया है।

हालाँकि, सादोपुर और बादलपुर गाँव महायोजना 2021 में नहीं थे, परन्तु उपरोक्त भूमि अर्जन के लिए डीएम को धारा 4(1)/17 के अन्तर्गत दिए गए अर्जन प्रस्ताव में इन गाँवों को एसीईओ द्वारा महायोजना के अन्तर्गत विकसित किए जाने की बात कही (जून 2007[7])। तत्पश्चात्, इन दोनों गाँवों, जो महायोजना 2021 में सम्मिलित नहीं थे, में भूमि का अर्जन जीनीडा द्वारा किया गया।

इन दोनों गाँवों को महायोजना 2031 में प्रस्तावित विकास के लिए सम्मिलित किया गया है जिसे अब तक (मार्च 2021) एनसीआरपीबी और उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया है।

यह भी उल्लेखनीय है कि एनसीआरपीबी ने जीनीडा को रेलवे लाइन और ग्रैंड ट्रंक (जीटी) रोड के बीच के क्षेत्र को अधिसूचित करने और कृषि हरित पट्टी के रूप में रखने का निर्देश (सितम्बर 2006) इस आधार पर दिया था कि यह अधिसूचित क्षेत्र से बाहर है और यहाँ अनाधिकृत निर्माण की प्रबल सम्भावना है। गाँव सादोपुर और बादलपुर का एक भाग भी उपरोक्त निर्दिष्ट क्षेत्र में आते हैं। जीनीडा ने एनसीआरपीबी को उत्तर दिया (फरवरी 2007) कि रेलवे लाइन और जीटी रोड के बीच का क्षेत्र उ.प्र. सरकार द्वारा ग्रेटर नोएडा फेज–II (महायोजना 2031) में पहले ही अधिसूचित (जून 2006) कर दिया गया था और महायोजना तैयार करते समय इसे कृषि हरित पट्टी के रूप में रखा जाएगा। इस पर एनसीआरपीबी ने सहमति जताई थी। जीनीडा के महायोजना 2031 के पैरा 7.2 में, एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021 के पैरा 17.4.1 के प्रावधानों के अनुसार हरित बफर/हरित पट्टी/हरित वेजेज को परिभाषित किया गया है। जीनीडा ने 2008–09 से 2010–11 के दौरान हरित बफर के विकास के लिए 377.848 हेक्टेयर प्रस्तावित क्षेत्र के विरुद्ध उपरोक्त दो गाँवों में, एलएए, 1894 के अर्जेंसी क्लॉज को लागू करते हुए 353.028 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया। इन दोनों गाँवों के अर्जन का विवरण नीचे **तालिका 3.1** में दर्शाया गया है:

तालिका 3.1: अर्जन का विवरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	अर्जन के लिए प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	भूमि के कब्जे की तिथि	हरित बफर के रूप में विकास की स्थिति
1	सादोपुर	144.003	126.740	16 फरवरी 2009 से 30 सितम्बर 2010	विकसित किया जाना है
2	बादलपुर	233.845	226.288	18 जुलाई 2008	–तदैव–
योग		**377.848**	**353.028**		

स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त सूचना।

जैसा कि उपरोक्त तालिका में दिखाया गया है, गाँव सादोपुर और बादलपुर की 353.028 हेक्टेयर भूमि को कब्जे की तिथि से दस से 12 वर्ष बीत जाने के उपरांत भी, मार्च 2021 तक हरित बफर के रूप में विकसित नहीं किया गया है, जैसा कि नीचे **प्रस्तर 3.4.2** में चर्चा की गई है। इससे संकेत मिलता है कि उपरोक्त भूमि की तत्काल आवश्यकता नहीं थी और अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत इसका अर्जन अर्जेंसी क्लॉज का दुरूपयोग था।

इस प्रकार, जीनीडा ने उपरोक्त दो गाँवों की भूमि का अर्जन किया जो अत्यधिक निधि के अवरूद्ध रहने के अतिरिक्त महायोजना 2021 (और केवल अस्वीकृत महायोजना 2031 में शामिल) की परिधि से बाहर था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान (जनवरी 2021), राज्य सरकार और जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और प्रकरण में आवश्यक कार्यवाही का आश्वासन दिया।

[7] प्रपत्र संख्या–1 में कलेक्टर के समक्ष भूमि के अर्जन हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव।

भूमि अर्जन एवं विकासात्मक कार्यों पर अनियमित व्यय

3.4.2 एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021 के पैरा 17.4.1 में कहा गया है कि हरित बफर क्षेत्र में, क्षेत्रीय योजना 2021 के क्षेत्रीय विनियम में अनुमत गतिविधियों के अतिरिक्त किसी अन्य गतिविधि की अनुमति नहीं है। अनुमत प्राप्त गतिविधियों में पहुँच/सर्विस मार्ग, कृषि और बागवानी, वनीकरण सहित सामाजिक वानिकी/वृक्षारोपण, शौचालय जैसी सुविधाओं के साथ फ्यूल स्टेशन, एसटीडी बूथ, छोटी मरम्मत की दुकान, छोटी चाय/शीतल पेय और स्नैक बार (बिना खाना पकाने की सुविधा के), टोल प्लाजा, बस कतार आश्रय, पुलिस बूथ, प्राथमिक चिकित्सा केंद्र और टेलीफोन बूथ था।

हरित बफर में अनुमत गतिविधियों में रिक्रिएशनल उपयोग, पार्क और क्षेत्रीय पार्क सम्मिलित नहीं हैं, जैसा कि विशेष रूप से अन्य भू–उपयोग क्षेत्र/उप–क्षेत्रों के अन्तर्गत क्षेत्र, जैसे नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र के शहरीकरण योग्य क्षेत्र और नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों से बाहर कृषि (ग्रामीण) अंचल, के अनुमत गतिविधियों के मामले में सम्मिलित है।

मुख्यमंत्री के तत्कालीन सचिव, जिलाधिकारी–गौतमबुद्ध नगर (डीएम), अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी–जीनीडा (एसीईओ) और अन्य अधिकारियों द्वारा गाँव बादलपुर का निरीक्षण (24 मई 2007) किया गया और यह निर्णय लिया गया कि जीनीडा अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) (एडीएम (एलए)) को बादलपुर और सादोपुर गाँवों की भूमि अर्जन का प्रस्ताव प्रेषित करेगा।

तद्नुसार, जीनीडा ने एडीएम (एलए) को एलएए, 1894 की धारा 4/17 के अन्तर्गत 377.848 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए भूमि अर्जन का प्रस्ताव भेजा (1 जून 2007) एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ), जीनीडा का प्रशासनिक अनुमोदन (4 जून 2007) यह दर्शाते हुए लिया गया कि हरित बफर के लिए भूमि की आवश्यकता थी। प्राप्त कब्जा और किए गए व्यय का विवरण नीचे **तालिका 3.2** में दर्शाया गया है:

तालिका 3.2: प्राप्त कब्जा और किए गए व्यय का विवरण

क्रं. सं.	गाँवों के नाम	अधिग्रहित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	भूमि के कब्जे की तिथि	अर्जन की लागत (₹ करोड़ में)	विकास कार्यों की स्थिति (सितम्बर 2019 तक)
1	सादोपुर	126.740	16 फरवरी 2009 से 30 सितम्बर 2010	101.76	हरित बफर के रूप में अविकसित। जीनीडा ने बारात घर पर ₹ 0.19 करोड़ का व्यय किया जिसकी हरित बफर में अनुमति नहीं थी।
2	बादलपुर	226.288	18 जुलाई 2008	188.84	हरित बफर के रूप में अविकसित। जीनीडा ने *बारात घर* के जीर्णोद्धार, हेलीपैड पार्कों के सौन्दर्यीकरण जैसे विकास कार्यों पर ₹ 146.39 करोड़ का अतिरिक्त व्यय किया जो हरित बफर में अनुमत नहीं थे।
योग		**353.028**		**290.60**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त सूचना।

अर्जन और विकास पर किए गए व्यय की टिप्पणियों पर नीचे चर्चा की गई है:

भूमि अर्जन पर व्यय

- सादोपुर और बादलपुर में 353.028 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के लिए जीनीडा ने ₹ 290.60 करोड़ रूपये खर्च किये।

बादलपुर में भूमि अर्जन के लिए वाणिज्यिक बैंक से कर्ज लिया।

• जीनीडा को प्रतिकर का 10 प्रतिशत और अर्जन शुल्क के रूप में 10 प्रतिशत की धनराशि ₹ 30.05 करोड़ एडीएम (एलए) को प्रेषित करना आवश्यक था लेकिन महाप्रबंधक (वित्त) ने कहा (7 जून 2007) कि जीनीडा के पास केवल ₹ 17.64 करोड़ उपलब्ध थे। अतः गाँव बादलपुर के लिए 20 प्रतिशत अर्जन लागत का भुगतान करने के लिए सावधि जमा के विरुद्ध ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स से ₹ 16 करोड़[8] का अल्पावधि ऋण लेने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि इस तरह के अर्जन के लिए कोई अत्यावश्यकता नहीं थी क्योंकि इस अर्जन और इसके लिए प्रावधान जीनीडा के 2007–08 के बजट में नहीं किया गया था जिसे जीनीडा के बोर्ड द्वारा 25 जून 2007 को आयोजित 64वीं बैठक में अनुमोदित किया गया था। गाँवों की सूची जहां भूमि का अर्जन किया जाना था उसमें सादोपुर और बादलपुर गांव सम्मिलित नहीं थे। फिर भी, भूमि को एलएए, 1894 के अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जित किया गया था।

विकास कार्यों पर व्यय

जीनीडा ने अर्जन से 10 से 12 वर्ष बीत जाने के बाद भी हरित बफर के परिकल्पित उद्देश्य के लिए गाँवों सादोपुर और बादलपुर की भूमि का विकास नहीं किया। इसके बजाय, जीनीडा ने ऐसी गतिविधियों जैसे बारात घर के नवीनीकरण, हेलीपैड, डॉ. भीमराव अम्बेडकर पार्क एवं गौतम बुद्ध पार्क के सौंदर्यीकरण पर ₹ 146.58 करोड़ व्यय किया जो एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार हरित बफर में अनुमत नहीं थी।

जीनीडा ने नवम्बर 2019 तक सादोपुर (₹ 19.42 करोड़) और बादलपुर (₹ 163.96 करोड़) गाँवों में विकास कार्यों पर ₹ 183.38 करोड़ का व्यय किया। उपरोक्त व्यय में से ₹ 146.58 करोड़ (79.93 प्रतिशत) गतिविधियों जैसे बारात घर के नवीनीकरण (₹ 0.19 करोड़), हेलीपैड (₹ 18.91 करोड़), डॉ. भीम राव अम्बेडकर पार्क (₹ 86.16 करोड़) और गौतम बुद्ध पार्क (₹ 41.32 करोड़) का सौन्दर्यीकरण में व्यय किया, जो एनसीआरपीबी के क्षेत्रीय योजना 2021 में हरित बफर में अनुमत नहीं थी। शेष धनराशि ₹ 36.80 करोड़ (20.07 प्रतिशत) का व्यय आबादी भूखण्डों[9] के मार्ग, पाथवे, नालियों एवं आंतरिक विकास पर किया गया था।

अग्रेतर यह देखा गया कि जीनीडा ने कृषि, बागवानी और सामाजिक वानिकी/ वृक्षारोपण सहित वनीकरण पर कोई खर्च नहीं किया, जो कि वास्तव में एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021 में अनुमत व्यय और क्षेत्र को हरित बफर के रूप में विकसित करने की आवश्यकता थी।

अन्य मामले

• हालाँकि बादलपुर और सादोपुर गाँवों के अर्जन के लिए 1,532 भूस्वामियों को ₹ 290.60 करोड़ का प्रतिकर दिया गया था, परन्तु वे विस्थापित और भूमिहीन हो गए थे, जबकि इसे हरित बफर के रूप में बनाए रखने के लिए अर्जन का उद्देश्य जीनीडा द्वारा पूरा नहीं किया गया था (मार्च 2021)।

• इन गाँवों की भूमि अर्जन की मूल पत्रावलियाँ जीनीडा के अधिकारियों ने गुम कर दी हैं। पत्रावलियों की छायाप्रति लेखापरीक्षा को प्रस्तुत की गईं।

गांव सादोपुर और बादलपुर में भूमि अर्जन (₹ 290.60 करोड़) एवं विकास कार्यों (₹ 146.58 करोड़) पर ₹ 437.18 करोड़ का व्यय 'अर्जेंसी' क्लॉज के अन्तर्गत अनावश्यक थे क्योंकि ये गाँव महायोजना 2021 में नहीं थे और 'विकास कार्यों' पर जो व्यय किया गया था वह हरित बफर क्षेत्र में अनुमत गतिविधियों के अनुरूप नहीं था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान उ.प्र. सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार करते हुए कहा कि मामले में आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।

---

[8] ऋण का विवरण लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया था।

[9] भूमि अर्जन से प्रभावित परिवार जो पारंपरिक खेती पर आश्रित थे तथा जीनीडा की स्थापना के पूर्व सम्बन्धित ग्रामों में निवास कर रहे थे, को भूखण्ड आवंटन हेतु।

एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन और प्रतिकर के भुगतान में अनियमितताएँ

3.5 भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत किए गए भूमि अर्जन के सम्बन्ध में पाई गई विसंगतियों पर चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गई है।

बड़े पैमाने पर किए गए अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का दुरुपयोग

3.5.1 पूर्ववर्ती भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 17 में अर्जन के लिए निम्नलिखित शक्तियाँ दी गई हैं:

- अधिनियम की धारा 17(1) में प्रावधान है कि अत्यावश्यकता के प्रकरणों में, जब भी सम्बन्धित सरकार ऐसा निर्देश देती है, कलेक्टर, यदि ऐसा कोई अधिनिर्णय नहीं दिया गया है, धारा 9 की उप–धारा (1) में उल्लिखित, नोटिस के प्रकाशन से पंद्रह दिनों की समाप्ति पर, सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आवश्यक किसी भी बंजर या कृषि योग्य भूमि का कब्जा प्राप्त करेगा। तत्पश्चात ऐसी भूमि समस्त अतिक्रमणों से पूर्णतः मुक्त, सरकार में निहित होगी।

- अधिनियम की धारा 17(2) प्रावधानित करता है कि जब भी, किसी नौगम्य नदी के चैनल में अचानक परिवर्तन या अन्य अप्रत्याशित आपात स्थिति के कारण, किसी भी रेल प्रशासन के लिए यह आवश्यक हो जाता है कि वह अपने यातायात के रखरखाव के लिए किसी भूमि का तत्काल कब्जा प्राप्त करे या उसे नदी के किनारे या घाट स्टेशन बनाने के प्रयोजन के लिए, या ऐसे किसी स्टेशन के साथ सुविधाजनक कनेक्शन या पहुँच प्रदान करने के लिए या सम्बन्धित सरकार सिंचाई, जल आपूर्ति, जल निकासी, सड़क संचार या बिजली से सम्बन्धित किसी भी संरचना या किसी प्रणाली को बनाए रखने के उद्देश्य से किसी भी भूमि का तत्काल कब्जा प्राप्त करना आवश्यक समझती है, कलेक्टर उप–धारा (1) में उल्लिखित नोटिस के प्रकाशन के तुरंत बाद और सम्बन्धित सरकार की पूर्व मंजूरी के साथ कब्जा प्राप्त कर सकता है, ऐसी भूमि समस्त अतिक्रमणों से पूर्णतः मुक्त, सरकार में निहित होगी।

- अधिनियम की धारा 17(4) प्रावधान करता है कि किसी भी भूमि के मामले में, जिस पर सम्बन्धित सरकार की राय में उप–धारा (1) या उप–धारा (2) के प्रावधान लागू होते हैं, सम्बन्धित सरकार निर्देश दे सकता है कि धारा 5ए के प्रावधान लागू नहीं होंगे, और यदि वह ऐसा निर्देश देती है, तो धारा 4, की उप–धारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन के बाद किसी भी समय भूमि के सम्बन्ध में धारा 6 के अन्तर्गत एक घोषणा की जा सकती है।

इस प्रकार, धारा 17 ने कलेक्टर को सरकार के अनुमोदन से, सार्वजनिक प्रयोजन के लिए या रेलवे के संचालन के लिए भूमि का अर्जन करने और भूमि की तत्काल आवश्यकता के प्रकरणों में कब्जा लेने का अधिनिर्णय करने का अधिकार दिया है। इसके अलावा, उप–धारा 4 ने कलेक्टर को धारा 5ए के अन्तर्गत आवश्यक सार्वजनिक सुनवाई से हटाने में सक्षम बनाया है।

लेखापरीक्षा ने नमूना–जाँच में देखा कि जीनीडा ने भूमि अर्जन के सभी 38 प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज (एलएए, 1894 की धारा 17(4)) को लागू करके भूमि की आवश्यकता के लिए एक समान स्पष्टीकरण बताते हुए भूमि का अर्जन किया।

लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित देखा:

(अ) एक समान स्पष्टीकरण पर लगातार अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन

लेखापरीक्षा ने देखा कि जाँच अवधि के दौरान, जीनीडा ने एलएए, 1894 की धारा 17(4) के अन्तर्गत एक समान एवं नियमित रूप से एक जैसे स्पष्टीकरण के साथ अर्जेंसी क्लॉज को लागू करके 2005–06 से 2010–11 की अवधि के दौरान 25 गाँवों और 6,143.22 हेक्टेयर भूमि के भूमि अर्जन के सभी 38 प्रकरणों (लेखापरीक्षा में की गई नमूना जाँच) में अर्जन के लिए एडीएम (एलए) को अपने प्रस्ताव भेजे थे। धारा 17 के अन्तर्गत शक्तियों का उपयोग करने का यह स्पष्टीकरण निम्नानुसार अनुवादित और पुनः प्रस्तुत किया गया है:

''उ.प्र. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अन्तर्गत इस क्षेत्र के नियोजित औद्योगिक विकास के लिए गठित जीनीडा को सरकार के अनुमोदित योजना के अनुसार सड़क, सीवरेज, बिजली आदि, प्रदान करके इस क्षेत्र के समग्र विकास के लिए योजना, विकास और निर्दिष्ट उद्देश्य के आवंटन के लिए भूमि की आवश्यकता है। अर्जन नहीं होने के कारण काम रुका हुआ है। आवेदक उस भूमि का आवंटन चाहते हैं जो भूमि का अर्जन नहीं होने के कारण, नहीं हो पा रही है। आवेदक देश और/या विदेश के प्रतिष्ठित औद्योगिक संस्थान हैं जो उत्तर प्रदेश के क्षेत्र में निवेश करना चाहते हैं। उन्हें उनकी योजना के अनुसार तुरंत भूमि उपलब्ध कराना अति आवश्यक है। यदि इन इकाइयों को उनकी आवश्यकता के अनुसार यह भूमि उपलब्ध नहीं करायी गयी तो ये अन्य राज्यों में अपनी इकाई स्थापित कर लेंगे जिससे अधिकतम निवेश एवं रोजगार के अवसरों की सरकार की नीति पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। इसलिए, यह प्रयास किया जा रहा है कि कोई भी इकाई राज्य के इस क्षेत्र से दूसरे राज्य में न जाए; तभी इस क्षेत्र का समुचित औद्योगिक विकास संभव हो सकेगा।

इसलिए, नियोजित विकास के लिए जीनीडा के माध्यम से इस भूमि का अर्जन करना अति आवश्यक है (प्रस्तावित अर्जन का विवरण)। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, एलएए की धारा 17 के साथ पठित धारा 4 के अन्तर्गत चयनित भूमि के अर्जन की अधिसूचना की संस्तुति की जाती है''।

अर्जेंसी क्लॉज को शामिल करने के लिए उपरोक्त एक समान स्पष्टीकरण के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि जीनीडा द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण एलएए, 1894 की धारा 17 में निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत नहीं आता है, जो मुख्य रूप से नदियों के सरिता में परिवर्तन या अन्य आपात स्थितियों, रेलवे यातायात या सिंचाई, जल आपूर्ति, जल निकासी, सड़क संचार या बिजली से सम्बन्धित किसी संरचना या प्रणाली को बनाए रखने के लिए जैसे कार्यक्रमों के लिए लागू किया जाना था। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग का आधार न तो सार्वजनिक उद्देश्य था और न ही अधिनियम द्वारा निर्दिष्ट उद्देश्यों के अनुसार था और इसका दुरुपयोग किया गया था।

इसके अतिरिक्त, अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग के कारण, एलएए, 1894 की धारा 5ए में प्रदान किए गए सार्वजनिक सुनवाई के अधिकार को हटा दिया गया था और भूस्वामियों को धारा 11(1) के अन्तर्गत अनिवार्य अर्जन के माध्यम से या जीनीडा द्वारा प्रस्तावित दरों पर धारा 11(2) के अन्तर्गत अनुबंध (करार) के माध्यम से अपनी भूमि बेचने के लिए बाध्य किया गया था, जो धारा 11(1) की दर के सापेक्ष 15.81 प्रतिशत से 573.53 प्रतिशत ***(परिशिष्ट–3.1)*** से अधिक थी। भूस्वामियों के साथ व्यक्तिगत स्तर पर किए गए समझौतों की तुलना सार्वजनिक सुनवाई प्रक्रिया से नहीं की जा सकती है, जिसमें सभी प्रभावित पक्षों को अपनी आपत्ति जताने का उचित मौका दिया जाता है। भूस्वामियों के पास एकमात्र विकल्प वाद के माध्यम से अर्जन का विरोध करना था।

इसके अतिरिक्त, अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग पर विभिन्न न्यायालय ने इस प्रकार निर्णय दिया थाः

- भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उपरोक्त एक समान स्पष्टीकरण के मामले की जाँच[10] करते हुए कानूनी प्रतिनिधियों (एलआर) के माध्यम से राधे श्याम (मृत) और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले[11] में अपने फैसले (15 अप्रैल 2011) में कहा[12], *''उपरोक्त कारक राज्य सरकार द्वारा धारा 17(1) के अधीन शक्ति के प्रयोग के लिए कानूनी रूप से स्वीकार्य स्पष्टीकरण प्रस्तुत नहीं करते हैं क्योंकि अर्जन मुख्य*

[10] प्रस्तर 54।

[11] जीनीडा द्वारा मकोरा गाँव में अर्जेंसी क्लॉज द्वारा मार्च 2008 में धारा 4 के अन्तर्गत जारी अधिसूचना द्वारा भूमि अर्जन के सम्बन्ध में 2011 की सिविल अपील संख्या 3261।

[12] प्रस्तर 55।

रूप से जिले के औद्योगिक विकास के नाम पर निजी हितों को पूरा करने के लिए होता है। उत्तरदाताओं ने अर्जेंसी प्रावधानों को लागू करने को उचित ठहराया है, जैसा कि सामान्यतः कार्यकारी प्राधिकारियों द्वारा ऐसे प्रकरणों में किए जाते हैं, जैसे निजी उद्यमियों द्वारा निवेश के रूप में राज्य में धन का प्रवाह और क्षेत्र के लोगों के लिए बड़े रोजगार के अवसरों की उपलब्धता। हालाँकि, हमें अपेक्षित कार्यवाही को अनुमोदित करने हेतु तदनुकूल स्पष्टीकरण को स्वीकार करने का कोई प्रशंसनीय कारण नहीं मिला है, जिसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ताओं को सम्पत्ति के उनके संवैधानिक अधिकार से वंचित किया गया है''।

माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने हर करन सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले[13] में अपने फैसले (19 जुलाई 2011) में कहा[14], ''भूमि के अर्जन का उद्देश्य सार्वजनिक उद्देश्य के लिए नहीं था जिसके लिए भूमि अधिग्रहित की गयी थी, अर्थात, नियोजित औद्योगिक विकास के लिए, और यह कि जीनीडा पूरी तरह से योजना बना रहा था और कब्जा लेने के तुरंत बाद निजी बिल्डरों को भूमि के आवंटन की प्रक्रिया शुरु कर दी थी, सत्ता के अनुचित प्रयोग के माध्यम से भूमि प्राप्त करने वाली अधिसूचनाएं, उत्तरदायी हैं, रद्द करने योग्य है''। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने धारा 4(1) के अन्तर्गत उ.प्र. सरकार की अधिसूचना को धारा 17(1) लागू करने और धारा 6 के अन्तर्गत अधिसूचना को एलएए, 1894 की धारा 17(4) के साथ सपठित और उ.प्र. सरकार द्वारा की गई सभी परिणामी कार्यवाहियों को रद्द[15] कर दिया।

- इसके अतिरिक्त, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले[16] में अपने फैसले (21 अक्टूबर 2011) इस मामले[17] पर किये कि क्या एलएए, 1894 के अधिनियम की धारा 17(1) और 17(4) को लागू करना, और विचाराधीन प्रकरणों में धारा 5(क) के अन्तर्गत सुनवाई की प्रक्रिया को हटाना कानून के अनुसार था, पर चर्चा करते हुए, निष्कर्ष निकाला, कि *''धारा 4 के अन्तर्गत निर्गत अधिसूचना धारा 17(1) और धारा 17(4) के साथ पठित सभी अर्जनों में समान थी और प्रपत्र 10 में कलेक्टर द्वारा प्रमाण पत्र सहित राज्य सरकार के समक्ष रिकॉर्ड पर सामग्री के साथ–साथ अधिकारियों द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण की टिप्पणी समान थी, इसलिए उपरोक्त सभी मामले में धारा 17(4) के उपयोग को उल्लंघन के रूप में माना जाना चाहिए। जाँच का प्रावधान अमान्य होने के कारण, सभी याचिकाकर्ता अधिनियम की धारा 5ए (एलएए, 1894) के अन्तर्गत आपत्ति दर्ज करने के अवसर के हकदार थे।''*

- माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने भी उपरोक्त मामले[18] में शक्ति के गलत प्रयोग पर चर्चा करते हुए निष्कर्ष निकाला, *''प्राधिकरण (जीनीडा) ने उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 6(2) के अनुसार भूमि अर्जन के अपने वैधानिक कार्य में शक्ति का दुरुपयोग किया है। प्राधिकरण (जीनीडा) योजनाबद्ध औद्योगिक विकास करने के बहाने जो यह वैधानिक रूप से करने के लिए बाध्य था, अलग कर्म और उद्देश्य का पालन किया, अर्थात औद्योगिक विकास के लिए भूमि को निजी व्यक्तियों को स्थानान्तरित किया जो औद्योगिक विकास के दायरे के बाहर था।''*

---

[13] जीनीडा के पटवारी गाँव से सम्बन्धित 2009 की रिट याचिका संख्या 17068।
[14] प्रस्तर 35।
[15] निर्णय का प्रस्तर 36।
[16] जीनीडा से सम्बन्धित 2011 की रिट याचिका संख्या 37443।
[17] माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा विचारित 17 मुद्दों में से मुद्दा सं. 5वाँ।
[18] माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा विचारित 17 मुद्दों में से मुद्दा सं. 7वाँ।

उल्लेखनीय है कि उ.प्र. सरकार ने जीनीडा को निर्देश दिया (जनवरी 2012[19]) कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन प्रक्रिया की अनुमति नहीं देने के कारण भूमि अर्जन के प्रस्तावों में अर्जेंसी क्लॉज का प्रयोग नहीं किया जाए।

(ब) प्रक्रिया और अन्तर्निहित समयरेखा

अर्जेंसी क्लॉज लागू करना इस तथ्य के अनुसार उचित नहीं था कि औद्योगिक इकाइयों की स्थापना एक समय लेने वाली प्रक्रिया है जिसके लिए जीनीडा 24 से 48 महीने की अनुमति देता है, जिसे शुल्क के भुगतान पर आगे बढ़ाया जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक विकास एक समय लेने वाली प्रक्रिया है जिसके लिए जीनीडा उसको कार्यात्मक बनाने के लिए 24 से 48 महीनों की अनुमति देता है, जिसे शुल्क के भुगतान पर बढ़ाया जा सकता है। इस प्रकार, निर्धारित प्रक्रियाओं और समय–सीमा को देखते हुए अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए किसानों से सुनवाई की प्रक्रिया हटाना उचित नहीं था।

उल्लेखनीय है कि भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उपरोक्त एक समान स्पष्टीकरण के मुद्दे की जाँच करते हुए कानूनी प्रतिनिधियों (एलआर) के माध्यम से राधे श्याम (मृत) और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले[20] में अपने फैसले (15 अप्रैल 2011) के माध्यम से यह सिद्धांत[21] निर्धारित किया कि *''एलएए, 1894 की धारा 17(4) सपठित धारा 17(1) के अन्तर्गत राज्य को प्रदत्त असाधारण शक्ति, धारा 5ए के शासनादेश का पालन किए बिना निजी सम्पत्ति का अर्जन करने के लिए केवल तभी लागू किया जा सकता है जब अर्जन के उद्देश्य को कुछ हफ्तों या महीनों की भी देरी के लिए रोका नहीं जा सकता। इसलिए, धारा 5ए के नियम को हटाने से पहले, सम्बन्धित प्राधिकारी को पूरी तरह से संतुष्ट होना चाहिए कि धारा 5ए के अन्तर्गत जाँच करने में लगने वाले कुछ हफ्तों या महीनों का समय, पूरी संभावना में, भूमि के अर्जन के उस सार्वजनिक उद्देश्य को विफल कर देगा जिसके लिए प्रस्तावित है।*

उपरोक्त मामले में आगे यह देखा गया[22] कि *''भले ही जिले के नियोजित औद्योगिक विकास को धारा 4 के अर्थ में सार्वजनिक उद्देश्य के रूप में माना जाता है, फिर भी कोई अत्यावश्यकता नहीं थी जो राज्य सरकार द्वारा धारा 17(1) और 17(4) के अन्तर्गत शक्ति के प्रयोग को न्यायोचित ठहरा सके। किसी क्षेत्र के औद्योगिक विकास के उद्देश्य को कंप्यूटर स्क्रीन पर कुछ बटन दबाने से प्राप्त नहीं किया जा सकता है। विभिन्न वैज्ञानिक और तकनीकी मानदण्ड और पर्यावरण सम्बन्धित विषयों को ध्यान में रखते हुए इस पर बहुत विचार–विमर्श और योजना की आवश्यकता होती है। निजी उद्यमी, जो राज्य में निवेश करने के इच्छुक हैं, औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में अपना समय लेते हैं। आमतौर पर, राज्य सरकार और इसकी एजेंसियाँ/दस्तावेज उन्हें अपने कारखानों, प्रतिष्ठानों आदि को स्थापित करने के लिए दो से तीन साल का समय देते हैं। इसलिए, धारा 5ए में निहित प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक समय, कल्पना के किसी भी दायरे में, देरी के रूप में चित्रित नहीं किया जा सकता है जो अर्जन के उद्देश्य को विफल कर देगा''।*

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि भूमि अर्जन प्रक्रिया में शामिल अधिकारी, अर्थात, जिला कलेक्टर, आयुक्त, राजस्व बोर्ड के निदेशक (भूमि अर्जन) एवं आईआईडीडी के प्रमुख सचिव एलएए, 1894 की धारा 5(क) के अन्तर्गत भूस्वामियों की सुनवाई के सवाल पर 'अर्जेंसी क्लॉज' को लागू करने पर सामूहिक रूप से स्पष्टीकरण देने में विफल रहे।

---

[19] पत्र संख्या 1178/77–3–11–6 जीए/10 दिनांक 13 जनवरी 2012 द्वारा।

[20] सिविल अपील संख्याः 3261/2011।

[21] प्रस्तर 53।

[22] प्रस्तर 55।

(स) अर्जेंसी क्लॉज लागू करने के बावजूद अर्जन में देरी

एक ओर जीनीडा ने भूमि अर्जन में अत्यावश्यकता का दावा किया, लेकिन दूसरी ओर, भूमि के अर्जन की प्रक्रिया में अत्यधिक प्रशासनिक विलम्ब हुआ।

लेखापरीक्षा में 6,143.22 हेक्टेयर भूमि से जुड़े 25 गाँवों में भूमि अर्जन के 38 प्रकरणों की नमूना जाँच की गई थी। इन 38 प्रकरणों में एलएए, 1894 की धारा 4 और धारा 6 के अन्तर्गत 34 प्रारंभिक प्रस्तावों/अधिसूचनाओं शामिल थी। ये 34 मामले बाद में चार[23] अलग–अलग अधिसूचना निर्गत करने के कारण धारा 9 के अन्तर्गत कब्जा प्राप्त के लिए अधिसूचना निर्गत करने के स्तर पर बढ़कर 38 हो गए। धारा 4 और धारा 6 के अन्तर्गत प्रारंभिक प्रस्तावों/अधिसूचनाओं के साथ इन 34 मामलों के विश्लेषण से पता चला कि एक ओर जीनीडा ने भूमि अर्जन में अत्यावश्यकता का दावा किया लेकिन दूसरी ओर, भूमि के अर्जन की प्रक्रिया में अत्यधिक प्रशासनिक देरी हुई। भूमि अर्जन के प्रकरणों के प्रसंस्करण में लगने वाली समय–सीमा नीचे **तालिका 3.3** में दर्शायी गई है:

तालिका 3.3 : भूमि अर्जन की प्रक्रिया में लगने वाली समय–सीमा

क्रं सं	अर्जन के चरण	प्रकरणों की संख्या	लगने वाला समय (दिनों में)	
			न्यूनतम	अधिकतम
1	प्रस्ताव के प्रारंभ होने की तिथि से सीईओ के प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि तक	27[24]	3	960
2	सीईओ के प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि से धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना के लिए एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजने की तिथि तक	29[25]	पाँच[26] प्रकरणों में, सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन से 3 से 162 दिन पहले प्रस्ताव एडीएम (एलए) को भेजे गए थे।	165
3	एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजने की तिथि से धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की वास्तविक तिथि तक	33[27]	19	2214
4	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से धारा 6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि तक	34	27	384
5	धारा 6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से कब्जा प्राप्त करने की तिथि तक	34	21	709
6	एडीएम को प्रथम प्रस्ताव की तिथि से कब्जा प्राप्त करने में लिए गए दिन	33	413	2431

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त तालिका से निम्नलिखित टिप्पणी की जा सकती हैं।

जीनीडा के स्तर पर:

1. नियोजन प्रभाग द्वारा प्रारंभ किये गये 27 प्रस्तावों पर सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन में तीन दिन से लेकर 960 दिन तक का समय लिया गया। भूमि अर्जन प्रभाग द्वारा नियोजन प्रभाग से प्राप्त प्रस्ताव पर प्रशासनिक अनुमोदन प्रदान करने की प्रक्रिया में आबादी (बसे हुए) क्षेत्र, मंदिर, शमशान आदि क्षेत्र को छोड़कर अधिग्रहित

---

[23] धारा 9 के अन्तर्गत सादोपुर के लिए दो अलग–अलग अधिसूचनाएँ, एक घंघोला के लिए और एक जूनपत के लिए।

[24] 34 प्रकरणों में से शेष सात मामलों में, प्रस्ताव की शुरूआत की तिथि से सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि तक लिया गया समय या तो नियोजन प्रभाग (तीन मामलों) द्वारा शुरू करने की तिथि या सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि (चार मामले) रिकॉर्ड में उपलब्ध नहीं होने के कारण नहीं की जा सकी।

[25] 34 प्रकरणों में से शेष पाँच मामलों में, सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि से एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजने की तिथि तक के समय की गणना या तो सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन की तिथि (चार प्रकरणों में) या एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजने की तिथि/पत्र (एक प्रकरणः किरचपुर उर्फ कैलाशपुर) रिकॉर्ड में उपलब्ध नहीं होने के कारण नहीं की जा सकी।

[26] सादोपुर (तीन दिन), बादलपुर (तीन दिन), डाढ़ा (85 दिन), हैबतपुर (92 दिन) और साकीपुर (162 दिन)।

[27] एक मामले में, जैसे, किरचपुर उर्फ कैलाशपुर (3.48 हेक्टेयर), एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजने की तिथि/पत्र के फाइल में नहीं रखा गया था।

किए जाने वाले क्षेत्र और पुनर्ग्रहण के क्षेत्र की गणना के लिए सर्वेक्षण करना सम्मिलित है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ऐसे सर्वेक्षण करने के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की। यह देखा गया कि उपरोक्त 27 प्रकरणों में से 11 में, जहां गणना के लिए तिथियाँ रिकॉर्ड में उपलब्ध थीं, नियोजन प्रभाग द्वारा शुरू किए गए प्रस्तावों पर सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन के लिए 3 से 30 दिन का समय लिया गया। जीनीडा द्वारा किसी निर्धारित समय सीमा के अभाव में, सर्वेक्षण करने, सर्वेक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने और प्रस्ताव पर अनुमोदन प्राप्त करने के लिए जीनीडा द्वारा लिए गए वास्तविक दिनों के आधार पर, यदि 30 दिनों को उचित माना जाता है, तो उपरोक्त 27 प्रस्तावों में से 15 पर प्रशासनिक[28] अनुमोदन को 60 दिनों से 930 दिनों के विलम्ब से स्वीकृत किया गया।

प्रशासनिक अनुमोदन में देरी का कारण, जैसा कि लेखापरीक्षा में विश्लेषित किया गया है, नियोजन प्रभाग द्वारा प्रस्ताव का त्रुटिपूर्ण अग्रेषण था, जिसमें नियोजन प्रभाग और भूमि अर्जन प्रभाग के बीच समन्वय की कमी के कारण पहले से ही अधिग्रहित क्षेत्र शामिल करना था जिसके परिणामस्वरूप प्रस्ताव में संशोधन, भूमि अर्जन प्रभाग द्वारा अर्जन की विधि (एलएए, 1894 या प्रत्यक्ष क्रय) तय करने में निष्क्रियता, अर्जन की प्राथमिकता निर्धारित करना और सर्वेक्षण करना था।

2. सीईओ द्वारा प्रशासनिक अनुमोदन के परिणामस्वरूप, प्रस्ताव को शीघ्रता से एडीएम (एलए) को भेजा जाना चाहिए। लेखापरीक्षा ने देखा कि इन प्रस्तावों को एडीएम (एलए) को भेजने में 165 दिनों तक की अतिरिक्त अवधि ली गई थी। कार्यालय प्रक्रिया के लिए पाँच दिनों की अवधि की अनुमति देने के बाद, 29 प्रकरणों में से 11 प्रकरणों को रिकॉर्ड पर बिना किसी कारण के 160 दिनों तक की देरी से एडीएम (एलए) को अग्रेषित किया गया था।

3. पाँच मामलों में, प्रस्तावों को सीईओ के अनुमोदन के बिना एडीएम (एलए) को भेजा गया था, हालाँकि, रिकॉर्ड पर बिना किसी कारण के 3 से 162 दिनों के अंतराल के बाद सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया था।

उ.प्र. सरकार के स्तर पर:

आगे यह पाया गया कि उ.प्र. सरकार के स्तर पर धारा 4 के अन्तर्गत 33 भूमि अर्जन प्रस्तावों के सम्बन्ध में प्रस्ताव भेजने की तिथि से 19 से 2,214 दिनों के बाद अधिसूचना निर्गत की गई थी। इसमें से, 12 प्रकरणों में विलम्ब 2 वर्ष से अधिक था। धारा 6 एवं 17 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने की तिथि से 15 दिन के बाद भूमि का कब्जा लेने के लिए धारा 4 एवं 17 के अन्तर्गत अधिसूचना के तुरंत बाद धारा 6 एवं 17 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत नहीं की गई थी; बल्कि सभी 34 प्रकरणों में धारा 6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत कर 21 से 709 दिनों में कब्जा लिया गया।

लेखापरीक्षा में विश्लेषण के अनुसार धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत करने में देरी के कारण थे – शहरी भूमि (सीलिंग और विनियमन) अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत आने वाली भूमि जिसके लिए राजस्व विभाग का अनुमोदन आवश्यक था, अर्जन प्रस्तावों में संशोधन और अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अधिसूचना की अनुमति माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय और भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के हाल के निर्णयों जिसमें सुनवाई को टालने हेतु अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग पर आपत्ति जताई गई, के मद्देनजर उ.प्र. सरकार के आदेश 13 जनवरी 2012 के अनुपालन में व्यपगत होने दिया गया।

कुल मिलाकर, लेखापरीक्षा द्वारा जाँचे गये 33 प्रकरणों में, एक वर्ष दो माह से छः वर्ष आठ माह तक जिलाधिकारी को प्रथम प्रस्ताव भेजे जाने की तिथि से लेकर भूमि का

[28] तीन दिन के विलम्ब के एक मामले को छोड़कर।

कब्जा लेने की तिथि तक का समय अर्जेंसी क्लॉज लागू होने के बावजूद लिया गया। यह बताता है कि अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग ने अर्जन प्रक्रिया को जल्दी पूरा करने में मदद नहीं की।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा यह पता नहीं लगा सका कि अर्जन के बाद कब तक भूमि निष्क्रिय/खाली पड़ी रही, क्योंकि जीनीडा ने खसरा–वार भूमि के कब्जे की तिथि, भूमि खण्डों पर विकास कार्य शुरू करने/पूरा करने की तिथि, उस पर पहले आवंटन की तिथि और सम्बन्धित खसरा पर विकसित क्षेत्रों को दर्शाने वाला सुपरइम्पोज्ड मानचित्र जैसे विवरण प्रदान नहीं किए (नवम्बर 2022)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अर्जेंसी क्लॉज भूमि के शीघ्र अर्जन के लिए लागू किया गया है। भूमि अर्जन का प्रस्ताव जिलाधिकारी के माध्यम से राज्य सरकार की सहमति हेतु भेजा जाता है। अर्जेंसी पर निर्णय राज्य सरकार की वस्तुनिष्ठ संतुष्टि तक है जिस पर जीनीडा का कोई अधिकार नहीं है।

उत्तर इस तथ्य को संबोधित नहीं करता है कि सभी अर्जन एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज को लागू करके किए गए थे, जो किसानों को सार्वजनिक सुनवाई के अधिकार से वंचित करता है और अनिवार्य अर्जन या समझौतों के माध्यम से अपनी भूमि बेचने के लिए बाध्य करता है। इसके अतिरिक्त, सीईओ द्वारा प्रस्ताव के प्रशासनिक अनुमोदन में देरी और जिला प्रशासन को प्रस्तुत करने में और देरी, अर्जेंसी क्लॉज के अनुचित उपयोग को इंगित करता है।

(द) एडीएम (एलए) को भेजे जाने वाले अर्जन प्रस्तावों को अंतिम रूप देने में देरी का वित्तीय प्रभाव

एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत अधिनिर्णय कलेक्टर द्वारा कब्जा लेने के समय जीनीडा और भूस्वामियों द्वारा सहमत दरों पर किया जाता है, जो करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत जीनीडा के बोर्ड द्वारा वार्षिक रूप से निर्धारित किया जाता है। अर्जन की कार्यवाही में देरी होने की स्थिति में भूस्वामियों को देय भूमि की दर उस वर्ष के लिए लागू दर में परिवर्तन के कारण बढ़ जाती है।

लेखापरीक्षा ने 38 में से 26 प्रकरणों के सम्बन्ध में एडीएम (एलए) को भेजे जाने वाले अर्जन प्रस्तावों को अंतिम रूप देने में देरी के प्रभाव का विश्लेषण किया, जहां मामले की पत्रावलियों में अधिनिर्णय की घोषणा की गई थी, और देरी के निहितार्थों को **तालिका 3.4** में दर्शाया गया है:

तालिका 3.4: देरी का वित्तीय प्रभाव

क्र. सं.	गांव का नाम	नियोजन से प्रस्ताव की तिथि	एडीएम (एलए) को पहले प्रस्ताव की तिथि	लिए गए दिनों की संख्या	दिनों में देरी[29]	धारा 11(2) के अन्तर्गत अधिग्रहित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अतिरिक्त व्यय (₹ करोड़ में)
1.	बिसरख जलालपुर	15.07.2004	01.08.2006	747	712	412.34	189.16
2.	घनघोला	09.08.2005	30.04.2008	995	960	204.91	16.33
3.	घरबरा	05.02.2003	17.11.2003	285	250	56.99	0.75
4.	पाली	19.08.2004	03.10.2005	410	375	203.59	94.60
योग						**877.83**	**300.84**

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

[29] 35 दिनों की अनुमति देने के बाद (सर्वेक्षण करने, सर्वेक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए और प्रस्ताव पर प्रशासनिक अनुमोदन प्राप्त करने के लिए 30 दिन और कार्यालय प्रक्रिया के लिए 5 दिनों के साथ)।

भूमि अर्जन के प्रस्तावों को अंतिम रूप देने तथा एडीएम (एलए) को भेजने में विलम्ब के परिणामस्वरूप ₹ 300.84 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

उपरोक्त **तालिका 3.4** से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त 26 प्रकरणों में से चार प्रकरणों में 877.83 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के लिए एडीएम (एलए) को भेजे जाने वाले भूमि अर्जन के प्रस्तावों को अंतिम रूप देने में जीनीडा की ओर से देरी हुई, जिनमें से प्रत्येक का अर्जन अर्जेंसी क्लॉज लागू करके किया गया था, के कारण ₹ 300.84 करोड़ *(परिशिष्ट–3.2)* का अतिरिक्त व्यय हुआ।

इस प्रकार, कुल मिलाकर, जीनीडा ने सभी प्रकरणों (जनवरी 2012 से पहले) में एक समान स्पष्टीकरण देते हुए भूमि अर्जन के लिए अनिवार्य रूप से अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग किया और एलएए, 1894 की धारा 5(क) के अन्तर्गत भूस्वामियों की सुनवाई को समाप्त कर दिया जो कि प्राकृतिक न्याय और आवंटित भूखण्डों पर आवंटियों/विकासकर्ताओं द्वारा परियोजनाओं की स्थापना के लिए शामिल प्रक्रिया और समय–सीमा को ध्यान में रखते हुए भी न्यायसंगत नहीं था। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय और भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग पर इस आधार पर आपत्ति की गयी थी कि ये स्पष्टीकरण समान थे, आवंटियों को अपने कारखाने और प्रतिष्ठान लगाने के लिए दो से तीन साल का समय दिया जाना था और अर्जन सार्वजनिक उद्देश्य के लिए नहीं थे। इसके बजाय ये मुख्य रूप से जिले के औद्योगिक विकास के नाम पर निजी हितों को पूरा करने के लिए थे। भूमि अर्जन के प्रस्तावों को संसाधित करने और अंतिम रूप देने में तीन से 960 दिनों के बीच असामान्य देरी के परिणामस्वरूप ₹ 300.84 करोड़ की धनराशि का अतिरिक्त व्यय हुआ।

सरकार उस आधार की जाँच करने पर विचार कर सकती है जिस पर जीनीडा को अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने की अनुमति दी गई थी, जिससे एक ओर उचित प्रक्रिया और प्राकृतिक न्याय से वंचित करना जबकि उसी समय भूमि अर्जन प्रस्ताव प्रसंस्करण में देरी के कारण भारी अतिरिक्त व्यय हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जब भी लैंड बैंक या आवंटन के लिए भूमि की जरूरत होती है तो कलेक्टर के माध्यम से शासन को प्रस्ताव भेजा जाता है। इसने आगे कहा कि भूमि अर्जन की पूरी लागत आवंटन/विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय इसे शामिल करके आवंटियों से वसूल की जाती है, इसलिए भूमि अर्जन के प्रस्तावों को अग्रेषित करने में देरी के कारण जीनीडा को कोई वित्तीय नुकसान नहीं हुआ।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सीईओ द्वारा अर्जन प्रस्ताव के प्रशासनिक अनुमोदन में विलम्ब के कारण अतिरिक्त व्यय करने और इसे जिला प्रशासन को अग्रेषित करने का मामला जीनीडा द्वारा अपने आवंटियों से पूरी लागत की वसूली के मुद्दे से अलग है। इसके अतिरिक्त, यद्यपि, जीनीडा ने अपने आवंटियों से भूमि अर्जन की पूरी लागत वसूल की, इसने अंतिम उपयोगकर्ताओं/आवंटियों पर अतिरिक्त बोझ डाला जिससे भूखण्ड महंगे हो गए।

अर्जन प्रस्तावों में बार–बार संशोधन का वित्तीय प्रभाव

प्रस्ताव में गलत क्षेत्रफल के कारण एडीएम (एलए) को प्रस्तुत भूमि अर्जन प्रस्तावों के बार–बार संशोधन, आबादी के कुछ क्षेत्रों को शामिल करने और बाहर करने और पहले अधिग्रहित क्षेत्रों को हटाने के कारण ₹ 145.04 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

3.5.2 यद्यपि भूमि अर्जन के तीन प्रकरणों को एलएए, 1894 के अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत संसाधित किया गया था, एडीएम (एलए) को प्रस्ताव प्रस्तुत करने के बाद भूमि अर्जन के प्रस्तावों को बार–बार संशोधित किया गया। संशोधन के कारण जैसा कि लेखापरीक्षा में विश्लेषित किया गया, प्रस्ताव में गलत क्षेत्र, आबादी के कुछ क्षेत्र को शामिल करना और बाहर करना, पहले अधिग्रहित क्षेत्रों को बाहर करना और अन्य कारण थे। यह प्रस्तावित स्थल के उचित सर्वेक्षण और योजना के अभाव को दर्शाता है और इसके परिणामस्वरूप भूमि के अर्जन में और देरी हुई। इन तीन प्रकरणों में अर्जन प्रस्तावों में संशोधन के परिणामस्वरूप बढ़ी हुई दरों पर प्रतिकर के भुगतान के कारण ₹ 145.04 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ, जैसा कि **तालिका 3.5** में दिया गया है:

तालिका 3.5 : प्रस्तावों में बार–बार संशोधन के कारण अर्जन में देरी

क्र. सं.	गाँव का नाम	एडीएम (एलए) को प्रथम प्रस्ताव भेजने की तिथि	प्रस्ताव में संशोधन की संख्या	संशोधन की अवधि	संशोधन में लगे दिन	कब्जे की तिथि	अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	भूमि दरों में अंतर के कारण अतिरिक्त व्यय (₹ करोड़ में)	प्रस्ताव में संशोधन के कारण
1.	मायचा गाँव	8 फरवरी 2005	5	1 अप्रैल 2005 से 9 अप्रैल 2007	738	11 अप्रैल 2007	322.88	140.57	एक खसरा में गलत क्षेत्रफल, आबादी के कुछ क्षेत्रों को शामिल करने और बाहर करने, मंदिर के क्षेत्र को बाहर करने, भूस्वामी द्वारा एक शिक्षा समिति को एक क्षेत्र के दान के कारण क्षेत्र को शामिल न करना आदि।
2.	सैनी गाँव	11 फरवरी 2005	3	28 मई 2005 से 7 अगस्त 2006	436	30 अक्टूबर 2016	299.66[30]	3.90	आबादी के कुछ क्षेत्रों को शामिल न करना।
3.	किरचपुर उर्फ कैलाशपुर	11 जनवरी 2010	1	19 मई 2013	2078	7 सितम्बर 2016	0.34	0.57	तीन[31] खसरों में से प्रस्ताव में शामिल दो[32] खसरों का क्षेत्र पहले ही अधिग्रहित कर लिया गया था। आगे, धारा 4 और धारा 17 (अर्जेंसी क्लॉज) की अधिसूचना को व्यपगत होने दिया और एलएए, 1894 के अन्तर्गत, बिना अर्जेंसी क्लॉज लागू किये, पुनः अधिसूचना का प्रस्ताव एडीएम (एलए) को 11 जून 2013 को प्रस्तुत किया।
योग							**622.88**	**145.04**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि जीनीडा के भूमि अर्जन प्रभाग की ओर से पर्याप्त सम्यक सतर्कता की कमी के कारण, तीन प्रकरणों में प्रस्तावों को एडीएम (एलए) को प्रस्तुत करने के बाद एक से पाँच बार संशोधित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप भूमि के अर्जन में देरी ने एलएए, 1894 के अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के उद्देश्य को विफल कर दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अर्जन एक यांत्रिक प्रक्रिया नहीं है और यह जनहित से सम्बन्धित है। इसलिए, अर्जन प्रस्तावों को समय–समय पर संशोधित करने की आवश्यकता होती है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सम्बन्धित फाइलों में दर्ज अर्जन प्रस्तावों के संशोधन के कारण मुख्यतः प्रस्ताव में गलत क्षेत्र, आबादी के कुछ क्षेत्र को शामिल करना और बाहर

[30] धारा 11 (2) के अन्तर्गत अधिग्रहित सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर विचार किया गया है: गैर–पुश्तैनी, चूँकि एडीएम (एलए) द्वारा अधिनिर्णय की घोषणा को फाइल में नहीं रखा गया था जो धारा 11 (1) और धारा 11(2) के अन्तर्गत अर्जन के बीच क्षेत्रफल के विभाजन को दर्शाता है: पुश्तैनी एवं गैर–पुश्तैनी।

[31] खसरा नंबर 376, 455 और 458।

[32] खसरा नंबर 455 और 458।

करना और पहले से अधिग्रहित क्षेत्र को शामिल न करना था, यानी ऐसी चूँके जो परिहार्य थीं। यह दर्शाता है कि जीनीडा द्वारा सम्यक सतर्कता नहीं बरती गई थी।

प्रत्यक्ष क्रय के मामले में अतिरिक्त प्रतिकर का परिहार्य भुगतान

3.5.3 अर्जेंसी क्लॉज और औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के प्रमुख उद्देश्य को लागू करने को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी। दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के अपने फैसले[33] में माननीय न्यायालय ने कहा कि प्राधिकारी उद्योगों से सम्बन्धित भूखण्डों के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर भूखण्डों के आवंटन को प्राथमिकता दे रहे थे। परिणामस्वरूप, गाँवों में भूमि का अर्जन, जहाँ भी यह प्रगति पर था, रद्द कर दिया गया। ऐसे मामले में जहां कहीं भी भूमि अर्जन की प्रक्रिया पूरी हो चुकी थी, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने 1997 के नियमों/अधिनिर्णय के अन्तर्गत भूस्वामियों को भुगतान किए गए प्रतिकर के अतिरिक्त 64.70 प्रतिशत की सीमा तक अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान का निर्देश दिया। इसके अतिरिक्त, सभी याचिकाकर्ता अपनी अधिग्रहित भूमि के 10 प्रतिशत की सीमा तक अधिकतम 2,500 वर्गमीटर के विकसित आबादी भूखण्ड[34] के आवंटन के हकदार होंगे।

जीनीडा को यह निर्णय लेने की भी अनुमति दी गई थी कि क्या अतिरिक्त प्रतिकर का लाभ उन भूमिधारकों को भी दिया जाए (अ) जिनकी अधिसूचना को चुनौती देने वाली पूर्व की रिट याचिका, अधिसूचना को बरकरार रखते हुए खारिज कर दी गई है; और (ब) वे भूमिधारक जो उन अधिसूचनाओं के सम्बन्ध में न्यायालय में नहीं आए हैं, जो उल्लिखित रिट याचिकाओं में चुनौती का विषय है।

जीनीडा द्वारा भूमि के प्रत्यक्ष क्रय से सम्बन्धित ब्रह्म सिंह और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के एक अन्य प्रकरण[35] में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने कहा[36], *'जिन याचिकाकर्ताओं ने विवाद में भूमि के विक्रय विलेख को निष्पादित किया है, 2011 की रिट याचिका संख्या 37443 (गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य) में 21 अक्टूबर 2011 को पारित पूर्ण बैंच निर्णय के लाभ के पात्र नहीं हैं। याचिकाकर्ताओं ने स्वेच्छा से विक्रय विलेख निष्पादित किया है, वे यह दावा नहीं कर सकते कि प्रतिकर अपर्याप्त है और न ही इस स्तर पर ऐसे किसी दावे पर विचार किया जा सकता है।'*

जीनीडा ने विक्रय विलेख के माध्यम से प्रत्यक्ष क्रय के 428 प्रकरणों में भूस्वामियों को ₹ 112.95 करोड़ अतिरिक्त प्रतिकर का अनियमित भुगतान किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य प्रकरण में शामिल भूस्वामियों को 64.70 प्रतिशत के अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करने और इस प्रकरण में चुनौती न दी गई अधिसूचनाओं के अतिरिक्त दिसम्बर 2005 से मार्च 2013 की अवधि में विक्रय विलेख के माध्यम से प्रत्यक्ष क्रय के 428 प्रकरणों में अधिग्रहित 228.21 हेक्टेयर भूमि के विरुद्ध 52 ग्रामों के भूस्वामियों को ₹ 112.95 करोड़ ***(परिशिष्ट–3.3)*** के अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया। इस प्रकार, जीनीडा ने अतिरिक्त प्रतिकर का अनियमित भुगतान किया और उन भूस्वामियों को आबादी भूखण्डों के लाभ की अनुमति दी, जिनसे प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि का अर्जन किया गया था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) में सरकार और जीनीडा ने तथ्यों को स्वीकार किया। जीनीडा ने आगे कहा कि उपरोक्त प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करने का निर्णय विशेष रूप से बोर्ड द्वारा उस समय परियोजनाओं के लिए भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने के लिए लिया गया था। यह कहा गया कि वर्तमान में अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया जा रहा है।

---

[33] 2011 की रिट याचिका सी संख्या 37443 गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य।
[34] आबादी भूखण्ड आर्थिक प्रतिकर के अलावा भूस्वामियों को दिए गए विकसित भूखण्ड हैं।
[35] 2012 की रिट याचिका संख्या 6176।
[36] 3 फरवरी 2012।

तथ्य यह है कि जीनीडा ने अपात्र भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया, जिनसे भूमि सीधे समझौतों के माध्यम से खरीदी गई थी और ये किसी भी अदालती आदेश के अन्तर्गत आच्छादित नहीं थे।

नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस का अनियमित भुगतान

जीनीडा ने प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से अर्जन के लिए 92 किसानों/ भूस्वामियों को 'नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस' के रूप में ₹ 9.61 करोड़ का भुगतान किया जो एलएए, 1894 एवं एलएए, 2013 के दायरे के बाहर था।

3.5.4 एलएए, 1894 की धारा 23 में यह प्रावधान है कि धारा 4, की उप–धारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि तक भूमि के अर्जन के एवज में प्रतिकर में भूमि का बाजार मूल्य शामिल होगा, दूसरा, किसी खड़ी फसल या पेड़ को लेने, उसकी दूसरी भूमि से ऐसी भूमि को अलग करने, आदि के कारण हितबद्ध व्यक्ति को हुई क्षति शामिल होती है। भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर दर्शाया गया है, न्यायालय हर मामले में धारा 4, की उप–धारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से शुरू होने वाली अवधि से ऐसी भूमि के सम्बन्ध में कलेक्टर के अधिनिर्णय की तिथि या भूमि का कब्जा लेने की तिथि, जो भी पहले हो, तक ऐसे बाजार मूल्य पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई धनराशि का अधिनिर्णय करेगा। इसके अतिरिक्त एलएए, 2013 के अनुसार देय कुल धनराशि औसत बाजार दर (धारा 26), प्रतिकर की 100 प्रतिशत दर से सोलेसियम (धारा 30(1)) और भूमि के बाजार मूल्य का 12 प्रतिशत (धारा 30(3)) का कुल योग होगी। शहरी क्षेत्र से परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य और सोलेसियम को 1 (एक) से 2 (दो) के कारक से गुणा किया जाएगा। एलएए, 1894 और एलएए, 2013 दोनों के अन्तर्गत 'नो लिटिगेशन बोनस' का कोई प्रावधान नहीं है।

94वीं बोर्ड बैठक (11 जनवरी 2013) में, जीनीडा के बोर्ड के समक्ष भूस्वामियों से प्रत्यक्ष क्रय पद्धति से भूमि खरीदने के सम्बन्ध में एक एजेंडा रखा गया था। भूमि के प्रत्यक्ष क्रय के अन्तर्गत प्रतिकर के प्रस्ताव की जाँच के लिए सीईओ, नोएडा की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था। समिति ने संस्तुति की थी कि वर्ष 2013–14 में भूस्वामियों को 'नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस' के नाम पर अलग से 20 प्रतिशत भुगतान किया जाए जिससे अधिक से अधिक भूस्वामीयों प्रोत्साहित हों और वे जीनीडा को प्रत्यक्ष रूप से भूमि का विक्रय करें।

समिति की संस्तुति को जीनीडा की 95वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27 मई 2013 में अनुमोदित किया गया था। समिति की संस्तुति और जीनीडा के बोर्ड द्वारा इसके अनुमोदन के आधार पर, भूमि प्रभाग द्वारा प्रत्यक्ष क्रय की प्रक्रिया के माध्यम से अर्जन के लिए 17 गाँवों में 92 किसानों/भूस्वामियों को ₹ 9.61 करोड़ का भुगतान 'नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस' के रूप में वितरित किया गया था। इस प्रकार, इन प्रकरणों में ₹ 9.61 करोड़ का भुगतान एलएए, 1894 और एलएए, 2013 के दायरे से बाहर था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान जीनीडा ने कहा कि सरकार ने अपने आदेश दिनांक 29 अगस्त 2011 के अन्तर्गत 'नो लिटिगेशन बोनस' के भुगतान की अनुमति दी थी।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उ.प्र. सरकार का आदेश दिनांक 29 अगस्त 2011 बढ़े हुए प्रतिकर की माँगों पर विचार करने के लिए एक समिति के गठन के सम्बन्ध में था न कि 'नो लिटिगेशन बोनस' के भुगतान के लिए।

राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए कहा कि लेखापरीक्षा प्रतिवेदन प्राप्त होने के बाद उ.प्र. सरकार के आदेश के आलोक में मामले की जाँच की जायेगी।

एलएए, 2013 की अधिसूचना के उपरांत उच्च दर पर भूमि क्रय करने से भूस्वामियों का अनुचित संवर्धन

3.6 एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत अर्जन के लिए करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत देय आपसी समझौते की दरों का निर्णय प्रत्येक वर्ष जीनीडा के बोर्ड द्वारा किया जाता है। इन दरों को प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से अर्जन के प्रकरणों में भी लागू (7 अप्रैल 2000[37]) किया गया था। उपरोक्त दर में औसत बाजार मूल्य, सोलेसियम और 12 प्रतिशत प्रति वर्ष[38] की दर से ब्याज शामिल है। पुश्तैनी भूस्वामियों के लिए पुनर्वास बोनस के रूप में दरों में 15 प्रतिशत की वृद्धि की गई। उपरोक्त दरों को प्रत्येक वर्ष लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर संशोधित किया जाता है। उपरोक्त के अनुसार, जीनीडा के बोर्ड ने वर्ष 2014–15 के लिए पुश्तैनी एवं गैर–पुश्तैनी भूमि के लिए क्रमशः ₹ 1,395 और ₹ 1,212 प्रति वर्गमीटर का दर निर्धारित (2 जून 2014[39]) किया था।

इस बीच, भारत सरकार ने 1 जनवरी 2014 से प्रभावी भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (एलएए, 2013) अधिनियमित किया, जिसने भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 को प्रतिस्थापित किया। एलएए, 2013 के अनुसार, देय धनराशि भूमि के बाजार मूल्य अर्थात, औसत बाजार दर (धारा 26), प्रतिकर के 100 प्रतिशत की दर से सोलेसियम (धारा 30 (1)) और भूमि के बाजार मूल्य के 12 प्रतिशत पर ब्याज (धारा 30 (3)) का कुल योग होना चाहिए। इसके अतिरिक्त, शहरी क्षेत्र से परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि और सोलेसियम के बाजार मूल्य को कारक 1 (एक) से 2 (दो) से गुणा किया जाएगा।

इसके अतिरिक्त, एलएए, 2013 की धारा 24 में प्रावधान है कि यदि भूमि अर्जन एलएए, 1894 के अन्तर्गत शुरू की गई थी, लेकिन एलएए, 1894 की धारा 11 के अन्तर्गत अधिनिर्णय नहीं दिया गया था, तो प्रतिकर एलएए, 2013 के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया जाना था। इस सम्बन्ध में उ.प्र. सरकार ने स्पष्ट किया (14 मार्च 2014) कि भूमि अर्जन के मामले में जहां एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत की गई थी, एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन की कार्यवाही पूरी की जानी थी।

जीनीडा वर्ष 2014–15 के लिए भूस्वामियों को देय भूमि दरों का निर्धारण करते समय पहले से शामिल सोलेसियम के घटकों और ब्याज के समायोजन पर विचार करने में विफल रहा और जनवरी 2014 से फरवरी 2015 के दौरान भूमि के प्रत्यक्ष क्रय पर ₹ 102.67 करोड़ का अतिरिक्त व्यय किया।

इसलिए, एलएए, 2013 की घोषणा के बाद, जीनीडा के बोर्ड ने 12 अगस्त 2014 को आयोजित अपनी 99वीं बैठक में आपसी समझौते के माध्यम से प्रत्यक्ष क्रय के लिए ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की प्रतिकर दर को अनुमोदित किया। बाद में, एलएए, 1894 के सापेक्ष, एलएए, 2013 में दिए गए फार्मूले के अनुसार, बोर्ड ने 4 फरवरी 2015 को आयोजित अपनी 100वीं बैठक में, ₹ 982.10 प्रति वर्गमीटर की औसत बाजार दर के आधार पर, सोलेसियम के घटकों और वर्ष 2014–15 में ₹ 1,395 प्रति वर्गमीटर की मौजूदा दर में शामिल ब्याज को समायोजित करने के बाद ₹ 2,082 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी एवं पुश्तैनी दोनों के लिए) की प्रतिकर दर को अनुमोदित किया गया। जैसा कि **तालिका 3.6** में विस्तृत है:

तालिका 3.6 : प्रतिकर दर की गणना

क्रं सं	विवरण	दर ₹ प्रति वर्गमीटर में
1	औसत बाजार दर	982.00
2	सोलेसियम 100 प्रतिशत की दर से	982.00
3	औसत बाजार दर पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज	117.84
योग		**2081.84**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

[37] 35वीं बोर्ड बैठक

[38] धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से अधिनिर्णय की तिथि या कब्जा लेने की तिथि, जो भी पहले हो।

[39] 98वीं बोर्ड बैठक।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत अर्जन के लिए करार नियमावली, 1997, में देय आपसी समझौते की दरें जैसा कि प्रत्यक्ष क्रय पर भी लागू होता है, जीनीडा द्वारा प्रति वर्ष तय किया गया, इसमें लागू सोलेसियम (30 प्रतिशत) और ब्याज (12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से) सम्मिलित है, जीनीडा, अगस्त 2014 में वर्ष 2014–15 के लिए ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित करते समय, वर्ष 2014–15 के लिए मौजूदा दर में इन घटकों (गैर–पुश्तैनी के लिए ₹ 1,212 प्रति वर्गमीटर और पुश्तैनी के लिए ₹ 1,395 प्रति वर्गमीटर) के समायोजन पर विचार करने में विफल रहा। इन घटकों को समायोजित करने के बाद औसत बाजार दर ₹ 853 प्रति वर्गमीटर (गैर– पुश्तैनी) एवं ₹ 982.10 (पुश्तैनी) प्रति वर्गमीटर थी। इसके बजाय, जीनीडा के बोर्ड ने मौजूदा दर पर जिसमें पहले से ही सोलेसियम शामिल था, 100 प्रतिशत सोलेसियम (एलएए, 2013 की धारा 30 के अनुसार) पर विचार करके ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की एकल दर तय करने का निर्णय लिया।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा के भूमि और वित्त प्रभागों ने ₹ 2,082 प्रति वर्गमीटर की प्रतिकर दर के अनुमोदन के बावजूद, ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि क्रय जारी रखा। परिणामस्वरूप, जीनीडा ने दोहरी त्रुटि की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 269.85 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ, जिसकी चर्चा नीचे की गई है:

- जीनीडा ने, बिना बुनियादी औसत बाजार दर पर काम किए, सोलेसियम की धनराशि और मौजूदा दर में पहले से शामिल ब्याज को बिना समायोजित किये जैसा कि ऊपर बताया गया है, ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की दर तय की। इसके परिणामस्वरूप 1 जनवरी 2014 से 4 फरवरी 2015 के दौरान 701 किसानों से उच्च दर पर 24,56,244 वर्गमीटर भूमि के प्रत्यक्ष क्रय के कारण ₹ 102.67 करोड़ ***(परिशिष्ट–3.4)*** का अतिरिक्त व्यय हुआ।

- ₹ 2,082 प्रति वर्गमीटर की दर अनुमोदित होने के बाद भी जीनीडा ने 5 फरवरी 2015 से 18 जनवरी 2018 के दौरान ₹ 2,500 प्रति वर्गमीटर की दर से सीधे 1,350 किसानों से 39,99,527 वर्गमीटर भूमि खरीदना जारी रखा। इसके परिणामस्वरूप, आग्रेतर, ₹ 167.18 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ ***(परिशिष्ट–3.5)***।

अतः, जीनीडा की नियोजन एवं भूमि प्रभागों की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी के कारण भूमि दर का गलत निर्धारण और बाद में तय की गईं दरों को लागू करने में विफलता की वजह से जीनीडा ने भूमि अर्जन के 2,051 प्रकरणों में ₹ 269.85 करोड़ का अतिरिक्त व्यय किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि उसने एलएए, 2013 के अन्तर्गत किसी भी भूमि का अर्जन नहीं किया। यह भी कहा कि उपरोक्त अधिनियम के अन्तर्गत अर्जन एक श्रम और समय लेने वाली प्रक्रिया है और इसके लिए 70 प्रतिशत किसानों की सहमति की भी आवश्यकता होती है। इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने कहा कि बोर्ड ने किसानों से भूमि के प्रत्यक्ष क्रय के लिए दर निर्धारित की जिसका अधिनियम के अन्तर्गत अर्जन के लिए निर्धारित दर से कोई सम्बन्ध नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एलएए, 1894 की धारा 11(2) के अन्तर्गत अर्जन के लिए करार नियमावली, 1997 में देय, आपसी समझौते हेतु निर्धारित प्रतिकर की दर को प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरणों में भी, जैसा कि बोर्ड द्वारा अपनी 35वीं बैठक में निर्णय (7 अप्रैल 2000) लिया था, लागू थी।

सम्यक सतर्कता बरतने में विफलता

3.7 सामान्य वित्तीय नियमों में प्रावधान है कि प्रत्येक अधिकारी से अपेक्षा की जाती है कि वह सार्वजनिक धन से होने वाले व्यय के सम्बन्ध में उतनी ही सतर्कता बरतता है, जितनी सामान्य विवेक का व्यक्ति अपने स्वयं के धन के सम्बन्ध में बरतता है। हालाँकि, लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित देखाः

स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण प्रतिकर की उच्च दर का निर्धारण

वित्तीय प्रभाव को सुनिश्चित किये बिना भूमि की दर को उच्च स्तर पर पूर्णांकन करने के कारण जीनीडा को ₹ 5.30 करोड़ की हानि हुई।

3.7.1 जीनीडा के बोर्ड ने 28 अप्रैल 2010 को आयोजित अपनी 83वीं बैठक में एलएए, 1894 की धारा 11(2) के अन्तर्गत भूस्वामियों को आपसी समझौते (करार नियमावली, 1997) के साथ–साथ प्रत्यक्ष क्रय पर वर्ष 2010–11 के लिए देय वार्षिक दर, पुश्तैनी और गैर–पुश्तैनी के लिए क्रमशः ₹ 922.85 प्रति वर्गमीटर और ₹ 802.49 प्रति वर्गमीटर की गणना की गयी दरों के विरुद्ध पुश्तैनी के लिए ₹ 930 प्रति वर्गमीटर और गैर पुश्तैनी के लिए ₹ 810 प्रति वर्गमीटर की दर का निर्धारण किया।

बाद के वर्षों के लिए दरें पिछले वर्ष की दरों को लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर बढ़ाकर और अगले पाँच रूपये में राउंड ऑफ करके तय की गईं। तदनुसार, वर्ष 2011–12, 2012–13 और 2013–14 हेतु पुश्तैनी के लिए भूमि अर्जन दरों की गणना की गई और क्रमशः ₹ 1,050 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी के लिए ₹ 915 प्रति वर्गमीटर), ₹ 1,160 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी के लिए ₹ 1,010 प्रति वर्गमीटर) और ₹ 1,260 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी के लिए ₹ 1,100 प्रति वर्गमीटर) निर्धारित की गयी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा द्वारा 2010–11, 2011–12, 2012–13 और 2013–14 की भूमि दर की धनराशि को राउंड ऑफ करने के कारण प्रतिकर में क्रमशः ₹ 7.14 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी : ₹ 7.51 प्रति वर्गमीटर), ₹ 11.78 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी : ₹ 12.20 प्रति वर्गमीटर), ₹ 13.73 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी : ₹ 13.24 प्रति वर्गमीटर) और ₹ 15.90 प्रति वर्गमीटर (गैर–पुश्तैनी : 18.17 प्रति वर्गमीटर) की वृद्धि हुई। इसके परिणामस्वरूप[40] 2010–11 से 2013–14 की अवधि के लिए प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से 336 भूमि अर्जनों में ₹ 1.92 करोड़ ***(परिशिष्ट–3.6)*** और एडीएम (एलए) के माध्यम से 2010–11 में भूमि अर्जन के 14 प्रकरणों ***(परिशिष्ट–3.6)*** में ₹ 3.38 करोड़ का अधिक भुगतान हुआ। ऐसे पूर्णांकन का औचित्य अभिलेखों में नहीं पाया गया।

इस प्रकार, वित्तीय प्रभाव को सुनिश्चित किए बिना भूमि की दर को उच्च स्तर पर पूर्णांकित करने के परिणामस्वरूप 2010–11 से 2013–14 की अवधि में एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन और भूमि के प्रत्यक्ष क्रय के 350 प्रकरणों में जीनीडा को ₹ 5.30 करोड़ की हानि हुई।

सरकार चाहे तो मामले की जाँच करा सकती है कि कैसे बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रक्रिया को जो जीनीडा हेतु हानिकारक रहा, संशोधित किया गया, जिसके कारण 2010–11 से 2013–14 की अवधि के दौरान ₹ 5.30 करोड़ का अतिरिक्त भुगतान हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि करार नियमावली सपठित भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 11(2) के प्रावधानों के अनुसार लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर बोर्ड द्वारा प्रत्येक वर्ष प्रतिकर की दरें निर्धारित की गयी थीं।

उत्तर, पूर्णाकंन के कारण उच्च अर्जन दर के निर्धारण के प्रकार से सम्बन्धित नहीं है।

अर्जन प्रक्रिया की चूक के कारण अर्जन शुल्क का परिहार्य भुगतान

जीनीडा ने त्रुटिपूर्ण नियोजन एवं अर्जसी क्लॉज के गलत प्रयोग के कारण भूमि अर्जन के चार प्रकरणों में ₹ 35.81 करोड़ का परिहार्य व्यय किया।

3.7.2 उ.प्र. सरकार ने अधिग्रहणकर्ता निकाय/विभाग द्वारा 10 प्रतिशत की दर से अर्जन शुल्क का भुगतान जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) को करने का निर्देश दिया (दिसम्बर 1995)। उ.प्र. सरकार ने आगे प्रावधान किया (दिसम्बर 2005) कि यदि अर्जन प्रस्ताव को मध्य अर्जन प्रक्रिया में छोड़ दिया जाता है, तो अर्जन शुल्क से 25 प्रतिशत की कटौती की जाएगी यदि प्रस्ताव की जाँच की गई है और प्रारंभिक निरीक्षण पूरा हो गया है, 35 प्रतिशत यदि धारा 4 के अन्तर्गत प्रारंभिक अधिसूचना को निर्गत किया गया है, 50 प्रतिशत यदि धारा 6 के अन्तर्गत अर्जन अधिसूचना निर्गत की गई है, और 100

[40] पुश्तैनी और गैर–पुश्तैनी दरों के बीच के अंतर के कम होने के आधार पर गणना की जाती है।

प्रतिशत अगर धारा 9 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत की गई है और अधिनिर्णय घोषित किया गया है।

एलएए, 1894 की धारा 6 में प्रावधान है कि धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के एक वर्ष के भीतर इस धारा के अन्तर्गत घोषणा की जानी आवश्यक है। इसके अलावा, यदि धारा 6 के अन्तर्गत अधिसूचना के दो साल के भीतर कोई अधिनिर्णय नहीं दिया जाता है, तो भूमि अर्जन के लिए पूरी कार्यवाही समाप्त हो जाएगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के भूमि प्रभाग ने या तो अर्जन प्रस्तावों को वापस ले लिया या गलत सर्वेक्षणों, योजना में बदलाव, खराब वित्तीय स्थिति और न्यायालयों के आदेश के कारण प्रस्तावों को अर्जन के विभिन्न चरणों में समाप्त होने दिया जिसके परिणामस्वरूप चार अर्जन मामलों में अर्जन के लिए डीएम (एलए) को भुगतान किए गए शुल्क में ₹ 35.81 करोड़ का परिहार्य व्यय हुआ जैसा कि **तालिका 3.7** में दिया गया है:

तालिका 3.7 : अर्जन शुल्क की कटौती का विवरण

क्र. सं.	अर्जन का उद्देश्य	गाँवों की संख्या	रद्द करने/वापसी के समय चरण	कटौती का प्रतिशत	काटी गई/काटी जाने वाली धनराशि (₹ करोड़ में)	चूक/वापसी हेतु कारण
1	105 मीटर सड़क का निर्माण	11	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना के बाद	35	8.92	माननीय सर्वोच्च न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन प्रक्रिया के अनुमति नहीं होने के कारण प्रस्ताव को वापस लेना।
2	105 मीटर सड़क का निर्माण	11	धारा 6/16 के अन्तर्गत अधिसूचना के बाद	50	15.52	खराब वित्तीय स्थिति के कारण प्रस्ताव को वापस लेना और रिफंड के लिए अनुरोध।
3	नियोजित औद्योगिक विकास	3	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना से पहले	25	10.82	60 मीटर सड़क के लिए पृथक प्रस्ताव बनाने के क्रम में प्रस्ताव वापस लेना।
4	60 मीटर सड़क का निर्माण	3	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना के बाद	35	0.55	माननीय सर्वोच्च न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन प्रक्रिया को अनुमति नहीं दने के कारण प्रस्ताव को वापस लेना।
योग					**35.81**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि जीनीडा ने दोषपूर्ण नियोजन के कारण भूमि अर्जन के चार प्रकरणों में ₹ 35.81 करोड़ का परिहार्य व्यय किया था। ये मामले जीनीडा के नियोजन एवं भूमि प्रभागों की ओर से सम्यक सतर्कता बरतने में विफलता का संकेत देते हैं।

जीनीडा ने अपने उत्तर, में कहा (नवम्बर 2020) कि अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के कारण जीनीडा को वर्ष 2012–13 में ₹ 5,450.59 करोड़ के ऋण का वित्तीय भार वहन करना पड़ा। इसने कहा कि गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश (अक्टूबर 2011) के सम्बन्ध में दायित्व उत्पन्न होने, व्यापक सार्वजनिक आक्रोश, कानून और व्यवस्था और जीनीडा की कमजोर वित्तीय स्थिति के कारण भूमि अर्जन की कार्यवाही को आगे जारी नहीं रखा जा सका।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा निधि की उपलब्धता के अनुसार भूमि अर्जन की योजना बनाने और अर्जेंसी क्लॉज का विवेकपूर्ण उपयोग करने में विफल रहा जिसके

कारण इसे दो प्रकरणों में भूमि अर्जन वापस लेना पड़ा[41] क्योंकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज की अनुमति नहीं दी गई थी। आगे, एक प्रकरण[42] में इसे दोषपूर्ण योजना के कारण प्रस्ताव वापस लेना पड़ा और चौथे प्रकरण[43] में, शामिल गाँवों के भूमि अर्जन का प्रस्ताव जीनीडा द्वारा सितम्बर 2012 से जून 2013 के दौरान एडीएम (एलए) को अग्रेषित किया गया था, जब जीनीडा की वित्तीय स्थिति पहले से ही कमजोर थी और बाद में उसे प्रस्ताव वापस लेना पड़ा।

धनराशि का एडीएम (एलए) से मिलान नहीं होने के कारण अवरूद्ध रहना

3.7.3 उ.प्र. सरकार ने भूमि अर्जन के लिए प्रतिकर के भुगतान के सम्बन्ध में निर्धारित (मई 1990) किया कि संस्था, जिसके लिए भूमि का अर्जन किया जा रहा है, को उसे एडीएम (एलए) के पास एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने से पहले अनुमानित प्रतिकर का 10 प्रतिशत, धारा 6 के अन्तर्गत अर्जन की अधिसूचना निर्गत होने से पहले 70 प्रतिशत और अधिनिर्णय की घोषणा से पहले शेष 20 प्रतिशत जमा करना आवश्यक है। उपरोक्त किश्तों को जमा करने के समय प्रतिकर के 10 प्रतिशत की दर से अर्जन शुल्क भी जिला अधिकारियों के पास जमा किया जाना है। एडीएम (एलए) के पास जमा की गई धनराशि और वास्तविक संवितरण के लिए उसमें समायोजित धनराशि का समय–समय पर मिलान किया जाना चाहिए और अतिरिक्त जमाराशि की वापसी के लिए प्रयास किए जाने चाहिए।

एडीएम (एलए) को भेजे गयी धनराशि के मिलान में विफलता के कारण, जुलाई 1997 से जनवरी 2011 के दौरान 121 प्रकरणों के सम्बन्ध में जीनीडा की ₹ 701.71 करोड़ की धनराशि एडीएम (एलए) के पास अवरूद्ध रही (मार्च 2018)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के भूमि प्रभाग ने 2013 से, विभिन्न भूमि अर्जन के लिए एडीएम (एलए) के पास जमा की गई धनराशि एवं उसके नियतकालिक समायोजनों का मिलान एडीएम (एलए) से फॉर्म 11 सीसी[44] और भूमि अर्जन खर्च के चालान प्राप्त नहीं होने के कारण, नहीं किया। जीनीडा ने लेखापरीक्षा की सलाह पर, एडीएम (एलए) से जनवरी 2018 के अंत में उसके द्वारा भूमि अर्जन के लिए जमा की गई धनराशि के विरुद्ध एडीएम (एलए) के पास पड़ी शेष धनराशि का विवरण प्राप्त किया (फरवरी 2018)। उपरोक्त विवरण से यह देखा गया कि जनवरी 2018 के अंत तक 10,406.21 हेक्टेयर भूमि अर्जन प्रस्तावों के 121 प्रकरणों, जिनका कब्जा जुलाई 1997 के जनवरी 2011 के दौरान लिया गया था, के सम्बन्ध में प्रतिकर की ₹ 701.71 करोड़ की धनराशि असमायोजित पड़ी थी। एडीएम (एलए) को भेजे गयी धनराशि का मिलान नहीं करने और परिणामस्वरूप एडीएम (एलए) से अतिरिक्त धनराशि की वापसी नहीं होने के कारण, ₹ 701.71 करोड़ की धनराशि भूमि के कब्जे की सम्बन्धित तिथियों (अर्जन के व्यपगत प्रकरणों में धारा 6/17 या धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि) से मार्च 2018 तक अवरूद्ध थी। परिणामस्वरूप, जीनीडा को अधिनिर्णय[45] की तिथि से आठ प्रतिशत[46] प्रति वर्ष की दर से ₹ 25.31 करोड़ के ब्याज की हानि हुई ***(परिशिष्ट–3.7)***।

---

[41] तालिका 3.8 का क्रं.सं. 1 और 4।

[42] तालिका 3.8 का क्रं.सं. 3।

[43] तालिका 3.8 का क्रं.सं. 2।

[44] जीनीडा को एडीएम (एलए) द्वारा फॉर्म 11 सीसी निर्गत किया जाता है। इस फॉर्म में किए गए भुगतान का ग्रामवार विवरण, किसान/भूस्वामियों का नाम, किसानों का नाम, खसरा संख्या, क्षेत्र और भुगतान की गई धनराशि वर्णित होती है।

[45] एक गाँव के लिए उपलब्ध धन के अधिशेष का उपयोग एडीएम (एलए) द्वारा दूसरे गांव के प्रतिकर के भुगतान के लिए किया गया था जहाँ आवश्यक धन उपलब्ध नहीं था। इसलिए, लेखापरीक्षा ने इन निधियों पर ब्याज समायोजित करने के बाद निवल ब्याज की गणना की है।

[46] ब्याज की गणना के लिए अधिनिर्णय की तिथि पर विचार किया गया है क्योंकि यह कब्जे की तिथि के छह माह से 13 वर्ष तक थी। ऐसे मामलों में जहां अधिनिर्णय की तिथि सुनिश्चित नहीं की जा सकी, ब्याज की गणना नहीं की गई है।

दिलचस्प बात यह है कि वर्ष 2017–18 के लिए जीनीडा की बैलेंस शीट के अनुसार, ₹ 5,997.54 करोड़ (31 मार्च 2018 तक) के ऋण बकाया थे, जो 2014–15 से 2017–18 की अवधि के दौरान लिए गए थे।

एडीएम (एलए) को भेजी गई निधि के मिलान में विफलता जीनीडा के भूमि एवं वित्त प्रभागों के सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा की गई कार्य विमुखता को दर्शाता है। हालाँकि, जीनीडा ने पहली बार मार्च 2018 तक की अवधि के लिए चार्टर्ड एकांउटेंट नियुक्त करके मिलान (अक्टूबर 2018) किया, जिसके अनुसार मार्च 2018 के अंत में एडीएम (एलए) के पास पड़ी शेष धनराशि ₹ 708.70 करोड़ (नियमित भूमि भुगतानः ₹ 701.38 करोड़ एवं अतिरिक्त प्रतिकरः ₹ 7.32 करोड़) थी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, लेखापरीक्षा ने आवधिक समाधान सुनिश्चित करने के लिए प्रक्रिया को संस्थागत बनाने की आवश्यकता पर बल दिया। जीनीडा ने स्वीकार किया कि मिलान पहले नहीं किया गया था और अब किया जा रहा है। राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और जीनीडा को समय–समय पर अधिमानतः प्रत्येक छह महीने में सत्यापन सुनिश्चित करने का निर्देश दिया।

प्रतिकर के अधिक भुगतान पर ब्याज की परिहार्य हानि

3.7.4 जीनीडा सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद ही प्रतिकर का भुगतान करता है। इसके अलावा, जीनीडा से, वित्तीय वर्ष के अंत से पहले, समयबद्ध आधार पर अनुबन्ध करने से पहले उचित कार्यवाही करने की उम्मीद है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के भूमि और वित्त प्रभागों ने, बिना औपचारिकताओं को पूरा किए और एडीएम (एलए) के पास जमा की जाने वाली धनराशि की उचित जाँच किए, ₹ 81.84 करोड़ के अग्रिम प्रतिकर का अधिक भुगतान किया। इसके परिणामस्वरूप अगस्त 2006 से जनवरी 2011 के दौरान भूमि अर्जन के छह प्रकरणों में ₹ 7.26 करोड़ की धनराशि के ब्याज की परिहार्य हानि हुई जैसा कि नीचे **तालिका 3.8** में वर्णित है:

तालिका 3.8 : अधिक भुगतान का विवरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	भुगतान योग्य धनराशि (₹ करोड़ में)	भुगतान की गयी धनराशि (₹ करोड़ में)	अधिक धनराशि का भुगतान किया गया (₹ करोड़ में)	ब्याज की हानि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1.	मायचा	30.48	30.73	0.25	0.01	अधिग्रहित की जाने वाली भूमि क्षेत्र को कम करने का निर्णय लिया गयाः इसलिए, अनुपातिक आधार पर माँग में कमी की गई। हालाँकि, एडीएम (एलए) को भुगतान किए गए 10 प्रतिशत अर्जन शुल्क को कम नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप एडीएम (एलए) को अधिक भुगतान हुआ।
2.	घनघोला	91.11	160.80	69.69	5.97	अनुमानित प्रतिकर की गणना ₹ 55 लाख प्रति हेक्टेयर (वर्ष 2010–11 में गांव घनघोला का डीएम सर्किल रेट) के स्थान पर ₹ 85 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से की गयी।
3.	जूनपत	0.33	3.81	3.48	0.36	एडीएम (एलए) को ₹ 3.48 करोड़ के अग्रिम का समायोजन किए बिना भुगतान किया गया।
4.	डाबरा	2.21	3.31	1.10	0.14	प्रचलित सर्किल रेट ₹ 6.00 लाख प्रति हेक्टेयर के स्थान पर प्रतिकर की दर ₹ 9.00 लाख प्रति हेक्टेयर मांग के आधार पर अग्रिम भुगतान किया गया।

क्र. सं.	गाँव का नाम	भुगतान योग्य धनराशि (₹ करोड़ में)	भुगतान की गयी धनराशि (₹ करोड़ में)	अधिक धनराशि का भुगतान किया गया (₹ करोड़ में)	ब्याज की हानि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
5.	सुथियाना	0.14	0.51	0.37	0.07	चूंकि सम्बन्धित खसरा शहरी भूमि (सीलिंग और विनियमन) अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत आच्छादित किया गया था, इसलिए इसे डीएम सर्किल दर पर अनिवार्य रूप से अधिग्रहित किया जाना था। जीनीडा, एडीएम (एलए) द्वारा उठाई गई गलत माँग को देखने में विफल रहा और करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत आपसी समझौते के लिए लागू दर पर धनराशि जमा की जो प्रचलित डीएम सर्किल रेट से अधिक था।
6.	खैरपुर–गुर्जर	0	6.95	6.95	0.71	अर्जन प्रस्तावों को कई बार संशोधित किया गया जिसके कारण मई 2005 से अगस्त 2006 तक एडीएम (एलए) को भुगतान किए गए ₹ 6.95 करोड़ का अग्रिम अप्रयुक्त पड़ा रहा।
योग		**124.27**	**206.11**	**81.84**	**7.26**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने एडीएम (एलए) को ₹ 81.84 करोड़ के अतिरिक्त अग्रिम प्रतिकर का भुगतान किया और भूमि और वित्त प्रभागों की ओर से की गयी सम्यक सतर्कता की कमी के कारण उपरोक्त धनराशि (मार्च 2018 तक आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से) पर ₹ 7.26 करोड़ के ब्याज की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि गलत अर्जन प्रस्तावों में संशोधन की आवश्यकता के कारण अधिक प्रतिकर का भुगतान किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि प्रस्तावों में संशोधन प्राधिकरण को प्रत्यायोजित शक्तियों के भीतर किए गए थे और इससे कोई नुकसान नहीं हुआ था।

उत्तर पुष्टि करता है कि गलत प्रस्तावों और बार–बार संशोधनों के कारण जीनीडा द्वारा अधिक प्रतिकर का भुगतान किया गया था। सटीक अर्जन प्रस्ताव तैयार करने की जिम्मेदारी जीनीडा की है। जीनीडा का यह तर्क कि कोई नुकसान नहीं हुआ, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि अवरूद्ध धनराशि पर ब्याज का नुकसान हुआ है।

अर्जन का अप्रभावी अनुवर्तन

3.8 भूमि का अर्जन पूरा होने के पश्चात्, अधिग्रहीत भूमि का कब्जा जीनीडा द्वारा अग्रिम विकास करने के लिए लिया जाता है। इस प्रकार, अर्जन का प्रभावी अनुवर्तन विकास की प्रक्रिया का एक महत्वपूर्ण पहलू है। लेखापरीक्षा ने देखा कि निम्नलिखित प्रकरणों में, जीनीडा का भूमि प्रभाग अधिग्रहीत भूमि का अनुवर्तन करने में विफल रहा।

अतिक्रमण और न्यायालय में प्रकरणों के अन्तर्गत भूमि

3.8.1 अनधिकृत अतिक्रमण से भूमि की सुरक्षा जीनीडा के सबसे महत्वपूर्ण कार्यों में से एक है। अतिक्रमण परिहार्य मुकदमेबाजी का कारण बनता है और इसे रोके जाने की आवश्यकता है। भूमि संरक्षण गतिविधियाँ भूमि प्रबंधन प्रभाग के साथ–साथ उपयोगकर्ता प्रभागों द्वारा की जाती है। जीनीडा का ये उत्तरदायित्व है कि वह भूमि की सुरक्षा के लिए पर्याप्त निगरानी और यदि आवश्यक हो तो दिन रात लगातार निगरानी करे ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि उस भूमि पर कोई अनधिकृत निर्माण न हो और यदि कोई है तो उसे जल्द से जल्द हटा दिया जाए।

जीनीडा ने अपने अधिसूचित क्षेत्र में कब्जा प्राप्त विभिन्न स्थलों के आवधिक निरीक्षण की कोई प्रणाली विकसित नहीं की जिससे ₹ 1,924.68 करोड़ मूल्य की 549.91 हेक्टेयर भूमि अतिक्रमित हो गई।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा की प्रणाली और कार्य प्रक्रिया का क्लॉज 2.3.7 प्रावधानित करता है कि सम्बन्धित परियोजना प्रबंधक का यह सुनिश्चित करने का पूरा उत्तरदायित्व होगा, कब्जा प्राप्त भूमि पर कोई अतिक्रमण न हो। अतिक्रमण, यदि कोई है, को सूचित करने के लिए भूमि अर्जन स्टाफ/जीनीडा पुलिस द्वारा पाक्षिक रूप से स्वतंत्र निरीक्षण किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने अधिसूचित क्षेत्र में अपने कब्जे में प्राप्त स्थलों के आवधिक निरीक्षण की कोई प्रणाली तैयार नहीं की थी। परिणामस्वरूप, जीनीडा के अधिसूचित क्षेत्र में ₹ 1,924.68 करोड़ मूल्य की 549.91 हेक्टेयर भूमि पर अतिक्रमण हुआ। इसके अतिरिक्त, 1649 न्यायालयीन प्रकरणों ने जीनीडा को प्रभावित स्थलों में किसी भी विकास गतिविधियों को करने से रोका। अतिक्रमण और न्यायालयीन प्रकरणों का विवरण नीचे **तालिका 3.9** में संक्षेपित है:

तालिका 3.9 : अतिक्रमण और न्यायालयीन प्रकरणों का विवरण

क्र. सं.	विवरण	प्रकरण की संख्या	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	2018–19 की भूमि दर पर कुल भूमि लागत (₹ करोड़ में)
1.	अतिक्रमण	1075	549.9078	3500	1924.68
2.	न्यायालयीन प्रकरण	1649	1352.8574	3500	4735.00
योग		**2724**	**1902.7652**		**6659.68**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

यह स्पष्ट है कि जीनीडा अतिक्रमणों और न्यायालयीन प्रकरणों के कारण ऊपर दिए गए 1,902.76 हेक्टेयर भूमि को विकसित करने में असमर्थ रहा, परिणामस्वरूप ₹ 6,659.68 करोड़ मूल्य की अतिक्रमित भूमि अवरूद्ध रही।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि जीनीडा के परियोजना प्रभाग द्वारा समय–समय पर राज्य सरकार के अन्य विभागों के साथ समन्वय कर अतिक्रमण हटाने की कार्यवाही की जाती है। इसने कहा कि विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन भूमि के प्रकरणों से अतिक्रमण हटाने हेतु प्रयास किया जा रहा है।

जीनीडा का उत्तर भूमि के अतिक्रमण और अधिग्रहीत भूमि को अतिक्रमण मुक्त रखने या अधिसूचित क्षेत्र में अपने कब्जे में विभिन्न स्थलों के आवधिक निरीक्षण के लिए किसी प्रणाली की अनुपस्थिति के बारे में तथ्य की पुष्टि करता है।

प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से क्रय की गई भूमि का दाखिल–खारिज़ नहीं किया जाना

3.8.2 दाखिल–खारिज़ मौजूदा स्वामी से नए स्वामी के लिए अधिकार स्वामित्व का परिवर्तन है, जब परिसम्पत्ति बिक्री या स्थानांतरित की जाती है। किसी परिसम्पत्ति का दाखिल–खारिज़ कराकर नया स्वामी परिसम्पत्ति को भू–राजस्व विभाग में अपने नाम दर्ज करवा लेता है।

2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान, जीनीडा ने किसानों से प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से 922.4244 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया और भूस्वामियों के साथ 2,598 समझौते (बैनामा) किए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि कुल 2,598 प्रकरणों में से, जीनीडा केवल 2,231 प्रकरणों में दाखिल–खारिज सुनिश्चित कर सका। 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान अधिग्रहित 104.9037 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाले शेष 367 प्रकरणों में, जीनीडा की निष्क्रियता के कारण भू–राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार किसानों के पास स्वामित्व बरकरार है क्योंकि अधिग्रहित भूमि का अधिकार अपने पक्ष में हस्तांतरित नहीं किया गया था। जीनीडा के पक्ष अधिग्रहित भूमि के अधिकार को स्थानांतरित करने की जिम्मेदारी भूमि प्रभाग की है। जीनीडा के पक्ष में अधिग्रहित भूमि का स्वामित्व हस्तांतरित नहीं करना, जीनीडा द्वारा खरीदी गई इन भूमियों को अन्य व्यक्तियों को हस्तांतरित करने के जोखिम से

भरा था। इसलिए, जीनीडा को इसके द्वारा अधिग्रहित सभी भूमि का आवश्यक दाखिल–खारिज़ सुनिश्चित करने के लिए कार्यवाही शुरू करनी चाहिए।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति (नवम्बर 2020) को स्वीकार किया और आगे कहा (अगस्त 2022) कि लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए 367 प्रकरणों में से 348 में अब दाखिल–खारिज़ की कार्यवाही पूरी कर ली गई है। शेष 19 प्रकरणों में दाखिल–खारिज़ की प्रक्रिया चल रही है, जिसे शीघ्र ही पूर्ण कर लिया जायेगा।

भूमि अर्जन से प्राप्त सम्पत्ति का लेखा–जोखा और निस्तारण करने में विफलता

3.8.3 जीनीडा अधिग्रहीत की जा रही भूमि पर मौजूद मूल्यवान पेड़, नलकूप, ढाँचे इत्यादि जैसे सम्पत्ति के मूल्य का भुगतान करता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि 26[47] में से 14 प्रकरणों में भूमि अर्जन के मामले में, जीनीडा के इन सम्पत्तियों हेतु ₹ 2.53 करोड़ का भुगतान किया लेकिन इसके निस्तारण से इसके पूर्ण/अपशिष्ट मूल्य की वसूली नहीं की। शेष 12 प्रकरणों में, सम्पत्ति के अर्जन के लिए कोई भुगतान नहीं किया गया था। उन प्रकरणों का विवरण जहां सम्पत्तियों के अर्जन के लिए भुगतान किया गया था, **तालिका 3.10** में संक्षेपित है।

तालिका 3.10: अर्जित सम्पत्तियों का विवरण

क्र.सं.	गाँवों के नाम	धारा 11 के अन्तर्गत अधिनिर्णय की तिथि	सम्पत्ति का विवरण	सम्पत्ति के लिए भुगतान किया गया प्रतिकर (₹ लाख में)
1.	मुर्शदपुर	30 दिसम्बर 2010	पेड़, नलकूप आदि	1.95
2.	घनघोला	4 मई 2012	पेड़, नलकूप आदि	42.92
3.	पाली	10 अगस्त 2011	पेड़, नलकूप आदि	10.47
4.	लुक्सर	27 अगस्त 2011	पेड़, नलकूप आदि	35.92
5.	खानपुर	10 अगस्त 2011	पेड़, नलकूप आदि	3.98
6.	फतेहपुर– रामपुर	14 सितम्बर 2011	पेड़, नलकूप आदि	2.84
7.	मथुरापुर	25 सितम्बर 2009	पेड़, नलकूप आदि	11.62
8.	घरबरा	6 सितम्बर 2011	पेड़, नलकूप आदि	7.72
9.	घोड़ीबछेड़ा	25 जुलाई 2011	पेड़, नलकूप आदि	66.94
10.	डाढ़ा	23 जुलाई 2011	पेड़, नलकूप आदि	51.74
11.	डाढ़ा	15 मई 2009	पेड़, नलकूप आदि	3.19
12.	हैबतपुर	27 जुलाई 2011	पेड़, नलकूप आदि	0.07
13.	डाबरा	23 जुलाई 2011	पेड़, नलकूप आदि	7.30
14.	साकीपुर	6 अगस्त 2011	पेड़, नलकूप आदि	6.38
योग				**253.04**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

आगे की जाँच से पता चला कि जीनीडा के भूमि और वित्त प्रभागों ने भूमि का कब्जा लेते समय और भूमि की लागत को कम करने के लिए विक्रय द्वारा निस्तारण के समय सम्पत्तियों के लेखांकन के लिए कोई प्रणाली तैयार नहीं की थी। इन सम्पत्तियों के लेखों के अभाव में लेखापरीक्षा में इनका निस्तारण सुनिश्चित नहीं किया जा सका। ऐसी सम्पत्तियों के दुर्विनियोजन की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि जीनीडा का परियोजना प्रभाग भूमि पर विकास कार्य करते समय सम्पत्तियों का निस्तारण करता है।

उत्तर तथ्यात्मक रूप से गलत है क्योंकि जीनीडा के पास भूमि अर्जन के दौरान अधिग्रहीत सम्पत्तियों के लेखांकन और निस्तारण की कोई प्रणाली नहीं थी। इसके अतिरिक्त, जीनीडा यह स्थापित करने के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रदान नहीं कर सका कि इन परिसम्पत्तियों का निस्तारण किया गया था।

[47] लेखापरीक्षा में जाँच किए गए 38 प्रकरणों में से, अधिनिर्णय पत्र 26 प्रकरणों की पत्रावलियों में रखे गए थे, जिसमें जीनीडा की ओर से एडीएम (एलए) द्वारा अधिग्रहीत सम्पत्ति और उसके विरुद्ध किए गए भुगतान का विवरण था।

भूमि का पुनर्ग्रहण

3.8.4 ग्राम सभा की भूमि विभिन्न प्रयोजनों के लिए सभा के अधिकार में छोड़ी गई सरकार की भूमि है। राज्य सरकार किसी भी समय सामान्य या विशेष आदेश द्वारा किसी घोषणा में संशोधन या रद्द कर सकती है और ऐसी भूमि को वापस ले सकती है।

जीनीडा के भूमि संभाग द्वारा दी गई सूचना के अनुसार वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान 192.1949 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए 49 प्रस्ताव एडीएम (एलए) को भेजे गए थे, जिनमें केवल चार प्रस्तावों के विरुद्ध केवल 17.4190 हेक्टेयर भूमि का ही पुनर्ग्रहण किया गया जिसके लिए ₹ 10.82 करोड़ की धनराशि का भुगतान किया गया था। 6.4602 हेक्टेयर की पुनर्ग्रहण के आठ प्रस्तावों के मामले में, एडीएम (एलए) को ₹ 9.05 करोड़ ***(परिशिष्ट–3.8)*** का भुगतान (दिसम्बर 2012 से जुलाई 2016) किया गया था लेकिन पुनर्ग्रहण नहीं हो सका और पुनर्ग्रहण आदेश/कब्जा, जीनीडा द्वारा कारणों को दर्ज नहीं किये जाने के कारण, अभी तक जिला प्रशासन (मार्च 2021) द्वारा पारित नहीं किया गया। शेष 37 प्रस्तावों में, अभी तक (मार्च 2021) कारणों के अभिलेख पर नहीं होने से कोई कार्यवाही नहीं की गयी है। पुनर्ग्रहण के प्रकरणों की स्थिति **तालिका 3.11** में संक्षेपित है।

तालिका 3.11: पुनर्ग्रहण के प्रकरणों की स्थिति

क्र. सं.	विवरण	प्रस्तावों की संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भुगतान की गई धनराशि (₹ करोड़ में)
1.	प्रस्तावों की संख्या जिनमें कोई कार्यवाही नहीं की गई	37	168.3157	00
2.	प्रस्तावों की संख्या जिनमें भुगतान किया गया लेकिन अर्जन नहीं किया गया	8	6.4602	9.05
3.	प्रस्तावों की संख्या जिसके विरुद्ध भूमि का अर्जन किया गया	4	17.4190	10.82
योग		**49**	**192.1949**	**19.87**

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, या तो सरकारी भूमि का अतिक्रमण कर लिया गया या कोई कार्यवाही शुरू नहीं हुई और जीनीडा के ₹ 9.05 करोड़ के राजस्व को अवरूद्ध कर दिया गया क्योंकि ग्राम सभा की भूमि का पुनर्ग्रहण नहीं हो सका।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अनुसरण के उपरान्त, इसने आयुक्त/सरकार से अधिसूचना निर्गत कराने में सफलता प्राप्त की है। इसने यह भी कहा कि इन प्रस्तावों के सम्बन्ध में, जीनीडा को भूमि के मूल्य और पंजीकरण के लिए ₹ 500 करोड़ से अधिक जमा करने की आवश्यकता है, जिसके अभाव में भूमि के पुनर्ग्रहण की आगे की कार्यवाही लंबित है।

उत्तर पुष्टि करता है कि जिला प्रशासन के पास जीनीडा द्वारा आवश्यक धनराशि जमा करने में विफलता के कारण भूमि के पुनर्ग्रहण की कार्यवाही लंबित थी।

3.9 निष्कर्ष

मुख्य रूप से 2010–11 तक जीनीडा द्वारा शुरू की गई भूमि अर्जन प्रक्रिया के कई प्रकरणों में घोर अनियमितताएँ थीं। एलएए, 1894 के अन्तर्गत किए गए सभी अर्जन, अधिनियम के अर्जेंसी क्लॉज को लागू करके किए गए थे, हालाँकि अत्यावश्यकता का कोई आधार नहीं था, जिसके कारण बाद में देरी, मुकदमेबाजी और बढ़ी हुई लागत का भुगतान हुआ। भूमि अर्जन के प्रकरणों के प्रसंस्करण और विकास के लिए असामान्य समय लिया गया था जो दर्शाता है कि अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने का कोई औचित्य नहीं था।

जीनीडा ने अर्जेसी क्लॉज के अन्तर्गत महायोजना 2021 में शामिल की गई भूमि से बाहर भूमि का अर्जन किया लेकिन इसे हरित बफर (मार्च 2021) के रूप में विकसित नहीं किया। जीनीडा, अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करते समय सम्यक सतर्कता बरतने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप काफी परिहार्य भुगतान हुआ।

जीनीडा आवश्यक विवेक का प्रयोग करने में भी विफल रहा और परिणामस्वरूप विभिन्न प्रकार की देरी के कारण अधिक भुगतान किया गया। अर्जन के उपरान्त, भूमि का दाखिल–खारिज कराने और अतिक्रमणों की जाँच करने में विफलता थी। ग्राम सभा की भूमि के पुनर्ग्रहण की विधि निष्प्रभावी थी।

3.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
6.	जीनीडा को वैधानिक प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करने जैसा कि अधिनियम के अन्तर्गत प्रावधानित है की आवश्यकता है, और भूमि अर्जन करने में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने में सम्यक सतर्कता की आवश्यकता है। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
7.	अर्जन के उपरान्त, जीनीडा द्वारा अनुवर्तन तंत्र को मजबूत किया जाना चाहिए ताकि अधिग्रहीत भूमि को शीघ्रतम सदुपयोग में लाया जा सके, बिना किसी देरी के नामान्तरण किया जा सके और अतिक्रमण मुक्त रखा जा सके। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
8.	जीनीडा को अर्जेंसी क्लॉज के बावजूद अर्जन प्रक्रिया में विलम्ब, प्रतिकर के अधिक/परिहार्य भुगतान और धन के अवरूद्ध रहने के प्रकरणों में उत्तरदायित्व तय करने पर विचार करना चाहिए।

अध्याय–IV
परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

अध्याय–IV

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

जीनीडा में मूल्य निर्धारण प्रणाली की प्रस्तावना

4.1 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) द्वारा आवंटन के लिए परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण, विकास का एक महत्वपूर्ण पक्ष है क्योंकि इससे प्राधिकरण को परिसम्पत्ति की लागत तथा इसे किस प्रकार से उचित दर पर विक्रय किया जाये, के बारे में जानकारी मिलती है। एक आईडीए में परिसम्पत्तियों के निर्माण पर होने वाले व्यय में भूमि अर्जन, अतिरिक्त सम्पत्ति[1], पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वाह्य एवं आंतरिक विकास, विशेष परियोजनाएं[2], अधिष्ठान, अनुरक्षण एवं अप्रत्याशित व्यय, परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के लिए गैर–विक्रय योग्य क्षेत्रों के मूल्य का अधिभारण, उपरोक्त लागतों पर ब्याज एवं विकसित आबादी भूखण्डों[3] के आवंटन की लागत सम्मिलित है।

जीनीडा के एक सार्वजनिक संस्था होने के कारण और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की एक सुसंगत प्रणाली के लिए, मानक नीति/दिशा–निर्देश तैयार किये जाने चाहिए जिससे कि जीनीडा भूमि के अधिग्रहण, आंतरिक/वाह्य विकास आदि पर किये गये/किये जाने वाले सभी व्यय, अन्तर्निहित लाभों के मूल्य यथा तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर[4]), भू–आच्छादन (जीसी[5]) तथा अधिमान्य स्थान शुल्क (पीएलसी) इत्यादि सभी लागतों का लेखा–जोखा हो एवं परिसम्पत्तियों के विक्रय के समय इसे क्रेता पर भारित किया जा सके। मूल्य निर्धारण के वहनीय होने के लिए, इसमें आवश्यक रूप से निम्नलिखित को सम्मिलित करना चाहिएः

अ. भविष्य में अनुरक्षण की लागत,

ब. भूमि अर्जन एवं विकास पर किये गये व्यय के ब्याज की लागत,

स. अप्रत्याशित व्यय के कारण उत्पन्न जोखिमों को कम करने के लिये निश्चित लागत पर अतिरिक्त राशि, एवं

द. मूल्य निर्धारण को अनुमन्य विकास मानदण्डों (एफएआर, जीसी एवं पीएलसी, आदि) पर आधारित होना चाहिए।

इस प्रकार, ये सभी तत्व मूल्य निर्धारण का आधार बनते हैं। प्रीमियम एवं आरक्षित मूल्य निर्धारित किए जाते हैं तथा परिसम्पत्तियों का आवंटन इन मूल्यों के आधार पर, या तो पूर्व निर्धारित मूल्य पर या आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदा पर किया जाता है। ये मूल्य परिसम्पत्तियों की निम्नलिखित श्रेणियों के लिए लागू होती हैंः

---

1 अधिग्रहित की जा रही भूमि पर स्थिति अचल सम्पत्ति, अर्थात खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित या अर्ध–निर्मित भवन आदि को सम्मिलित करता है।

2 निवासियों के वृहद लाभ के लिए विकसित परियोजनाएं जैसे रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो रेल, गंगा जल परियोजना, अग्निशमन स्टेशन, पुलिस स्टेशन, अस्पताल, विद्यालय, विश्वविद्यालय एवं शैक्षणिक संस्थान, रेलवे ओवर ब्रिज, एक्सप्रेसवे, स्टेडियम तथा हरित पट्टी के लिए सिंचाई प्रणाली आदि।

3 भूमि के अर्जन से प्रभावित परिवार जो पारंपरिक कृषि पर आश्रित थे एवं जीनीडा की स्थापना से पूर्व सम्बन्धित ग्रामों में निवास के कर रहे थे को भूखण्ड के आवंटन हेतु।

4 तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर), सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) का भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल द्वारा विभाजन का भागफल है। उच्च एफएआर का तात्पर्य है कि किसी भूखण्ड के दिए गए क्षेत्रफल पर अधिक क्षेत्रफल का निर्माण करने की स्वीकृति एवं इसके विपरीत क्रम में।

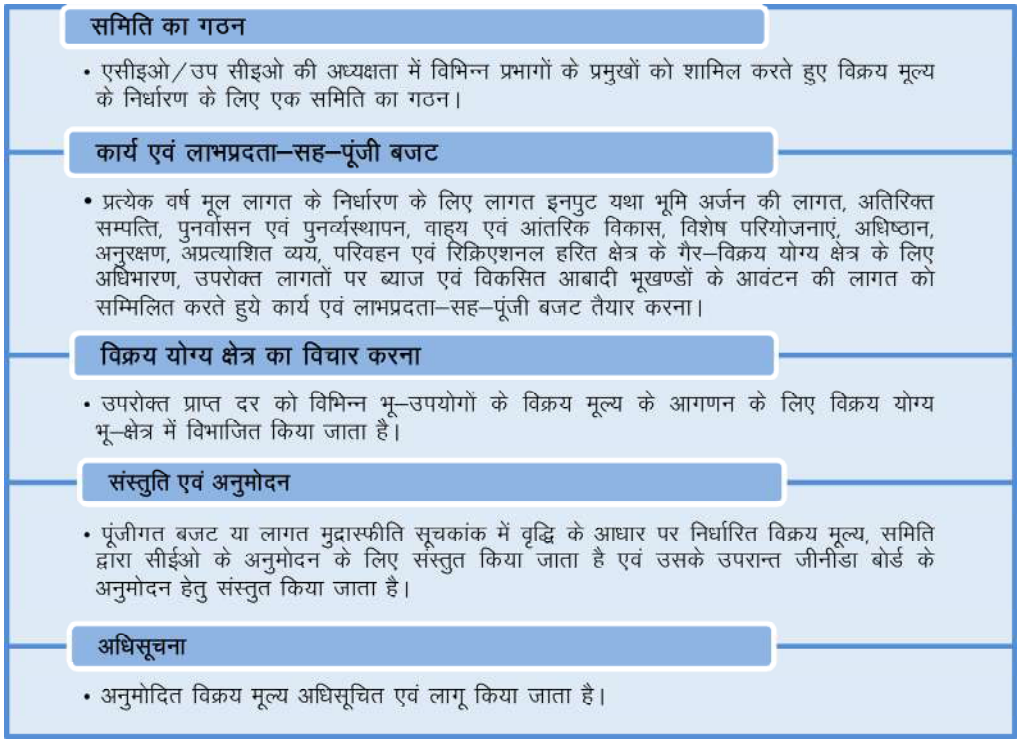
5 जीसी भूखण्ड का वह भू–तल क्षेत्र है जिसे निर्माण के लिए आच्छादित किया जा सकता है। यह खुले भू–क्षेत्र से अन्य क्षेत्र है। उच्च जीसी का तात्पर्य है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्रफल पर अधिक भू–क्षेत्र को आच्छादित किया जा सकता है।

- आवंटन समिति, जो आवेदनों का मूल्यांकन करती है, की अनुशंसा के आधार पर औद्योगिक एवं संस्थागत भूखण्डों के आवंटन निश्चित प्रीमियम (मूल्य) पर किये जाते हैं। आवासीय भूखण्डों/फ्लैटों एवं कृषि फार्म हाउस के प्रकरणों में आवंटन ड्रा के आधार पर किये जाते हैं।
- वाणिज्यिक, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, संस्थागत फार्म हाउस[6] एवं स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित किये जाते हैं जहां सामान्यतः आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदाकर्ता को आवंटन किया जाता है।

मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया

जीनीडा द्वारा परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया को **चार्ट 4.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 4.1: मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया



स्रोतः जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

विक्रय मूल्य निर्धारण

जीनीडा ने पूंजीगत बजट की प्रक्रिया के माध्यम से विक्रय मूल्य[7] निर्धारित करने के लिए, लागत के विभिन्न घटकों को सम्मलित किया। विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए इस प्रकार आगणित लागत को सम्बन्धित भू–उपयोग (विक्रय योग्य भूमि आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए 55 प्रतिशत; औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के लिए 70 प्रतिशत; 75 एकड़ से कम क्षेत्रफल के फार्म हाउस के लिए 70 प्रतिशत एवं 75 एकड़ तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के फार्म हाउस के लिए 80 प्रतिशत) के प्रतिशत के रूप में विक्रय योग्य भूमि पर भारित किया। औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के सम्बन्ध में, भिन्न क्षेत्रफल स्लैब के लिए वृद्धिशील स्लैब–वार दरें मूल दर से अधिक/कम निर्धारित किया।

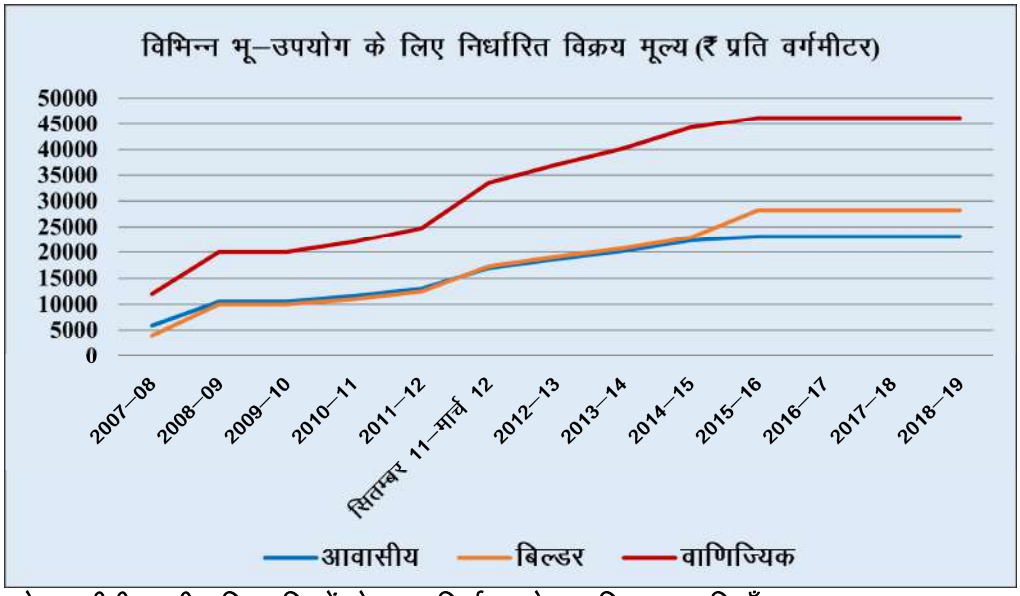
---

[6] कृषि हरित सेक्टर में अनुमन्य गतिविधियों (एक आवासीय इकाई, कर्मचारी/नौकर आवास, गार्ड रूम, स्विमिंग पूल, डेयरी/पोल्ट्री फार्मिंग, बाग, पार्क एव खेल के मैदान, पार्किंग सुविधाएं तथा पौधशाला) के साथ आवंटित फार्म हाउस केवल व्यक्तिगत उपयोग हेतु थे।

[7] 'ड्रा ऑफ लॉट' द्वारा आवंटन के मामले में निश्चित प्रीमियम एव निविदाओं के माध्यम से आवंटन के मामले में आरक्षित मूल्य।

वर्ष 2007–08 से 2010–11 की अवधि में विक्रय मूल्य पूंजीगत बजट[8] के आधार पर निर्धारित किया गया। यद्यपि, वर्ष 2011–12 से 2014–15 की अवधि में यह पूर्ववर्ती वर्ष के लागत स्फीति सूचकांक (सीआईआई) में हुई वृद्धि के आधार पर निर्धारित किया गया था। वर्ष 2015–16 में यह पुनः पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया। वर्ष 2009–10 एवं वर्ष 2016–17 से 2018–19 की अवधि में मूल्यों को पुनरीक्षित नहीं किया गया। जीनीडा द्वारा वर्ष 2007–08 से 2018–19 के दौरान आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों[9] के लिए अनुमोदित विक्रय मूल्य **चार्ट 4.2** में दर्शाए गए हैं।

चार्ट 4.2: जीनीडा द्वारा आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए अनुमोदित विक्रय मूल्य



स्रोत : जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि वर्ष 2007–08 से 2011–12 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य, आवासीय श्रेणी की दर से नगण्य रूप से कम निर्धारित किये गए जबकि वर्ष 2012–13 से 2018–19 की अवधि में यह उच्चतर दरों पर निर्धारित किये गए।

लेखापरीक्षा आच्छादन

4.2 लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08[10] से 2018–19 की अवधि के लागत आंकलन प्रणाली का मूल्यांकन किया। 2005–06 से 2007–08 की अवधि के लिए लेखापरीक्षा परिणाम विक्रय मूल्य निर्धारण के अभिलेखों पर आधारित हैं क्योंकि इस अवधि से सम्बन्धित लागत की पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को प्रदान नहीं की गई।

लेखापरीक्षा परिणाम

वर्ष 2007–08 से 2017–18 की अवधि में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में निम्नलिखित वृहद श्रेणियों के अन्तर्गत की गई है:

- मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ ***(प्रस्तर 4.3 से 4.3.5)***;
- आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश ***(प्रस्तर 4.4 से 4.4.3)***;

---

[8] लागत इनपुट यथा भूमि अर्जन की लागत, अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वाह्य तथा आंतरिक विकास, विशेष परियोजनाएं, स्थापना, रखरखाव एवं अप्रत्याशित व्यय, परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र के लिए अधिभारण, उपरोक्त लागतों पर ब्याज एवं विकसित आबादी भूखण्डों के आवंटन की लागत सहित।

[9] चार्ट 4.2 में औद्योगिक एव संस्थागत श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य नहीं दर्शाया गया क्योंकि इन श्रेणियों के लिए स्लैब–वार विक्रय मूल्य निर्धारित किए गए थे।

[10] वर्ष 2008–09 की मूल्य निर्धारण पत्रावली में पिछले वर्ष के आंकड़ों के आधार पर।

- विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन पर विचार नहीं करना ***(प्रस्तर 4.5)***;
- अन्य लागतों की वसूली में विफलता ***(प्रस्तर 4.6 से 4.6.4)***; *एवं*
- विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि ***(प्रस्तर 4.7)***

मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ

जीनीडा ने मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार नहीं किए जिसके कारण विभिन्न संपत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी।

4.3 जीनीडा ने न तो परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत (नवम्बर 1999) 'आदर्श मार्गदर्शक सिद्धांतों' को अंगीकृत किया और न ही स्वयं के लिए कोई मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार किये या विभिन्न भू–उपयोग के लागत निर्धारण एवं प्रीमियम/आरक्षित मूल्यों के निर्धारण के लिए किसी अन्य समान प्राधिकरण/संगठन के दिशा–निर्देशों को अपनाया। मूल्य निर्धारण दिशा–निर्देशों के अभाव में, जीनीडा में परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी जिसकी चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में की गई है।

विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण

4.3.1 निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि में विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार समनुरूप नहीं था। जहाँ विक्रय मूल्य को वर्ष 2007–08 से 2010–11 के दौरान विभिन्न लागत इनपुट को सम्मिलित करके पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया, वहीं 2011–12 से 2014–15 की अवधि के दौरान, इसे निर्धारण करने की पद्धति में बिना कोई कारण अभिलिखित किए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) में वृद्धि के आधार पर पिछले वर्ष के विक्रय मूल्य में वृद्धि करके निर्धारित किया गया। तथापि, 2015–16 के दौरान इसे पुनः पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया। 2009–10 एवं 2016–17 से 2018–19 तक की अवधि के दौरान मूल्यों को पुनरीक्षित नहीं किया गया।

4.3.2 भू–उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य का निर्धारण पूंजीगत बजट में विभिन्न लागत इनपुट पर विचार करने के उपरांत तय किये गये मूल्यों के अनुसार, दृढ़ता से नहीं किया गया। वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में, आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए पूंजीगत बजट के अनुसार आगणित विक्रय मूल्य तथा बोर्ड द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य **तालिका 4.1** में दिया गया है।

तालिका 4.1: विभिन्न भू–उपयोगों का अनुमोदित विक्रय मूल्य एवं पूंजीगत बजट/अन्य श्रेणियों से उनका अनुपात

वर्ष	पूंजीगत बजट के अनुसार विक्रय मूल्य (प्रति वर्गमीटर) (₹)	विभिन्न भू–उपयोग के लिए जीनीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य (प्रति वर्गमीटर)						
		आवासीय		बिल्डर		वाणिज्यिक		
		विक्रय मूल्य (₹)	पूंजीगत बजट का अनुपात	विक्रय मूल्य (₹)	पूंजीगत बजट का अनुपात	विक्रय मूल्य (₹)	आवासीय का अनुपात	बिल्डर का अनुपात
1	2	3	4= कॉलम 3/ कॉलम 2	5	6= कॉलम 5/ कॉलम 2	7	8= कॉलम 7/ कॉलम 3	9=कॉलम 7/ कॉलम 5
2007-08	5320	5900	1.11	4000	0.75	12000	2.03	3.00
2008-09	10418	10500	1.01	10000	0.96	20000	1.90	2.00
2009-10	10727	10500	0.98	10000	0.93	20000	1.90	2.00
2010-11	11658	11550	0.99	11000	0.94	22000	1.90	2.00
2011-12	13756	13000	0.95	12400	0.90	24750	1.90	2.00
सितम्बर 2011-मार्च 2012	17888	16900	0.95	17300	0.97	33500	1.98	1.94
2012-13	13142	18660	1.42	19100	1.45	36990	1.98	1.94
2013-14	16180	20250	1.25	20730	1.28	40145	1.98	1.94
2014-15	24842	22320	0.90	22850	0.92	44245	1.98	1.94
2015-16	23096	23100	1.00	28230	1.22	46190	2.00	1.64
2016-17	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64
2017-18	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64
2018-19	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64

स्रोतः जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य का निर्धारण कोई औचित्य अभिलिखित किये बिना स्वैच्छिक रूप से किया गया यथा:

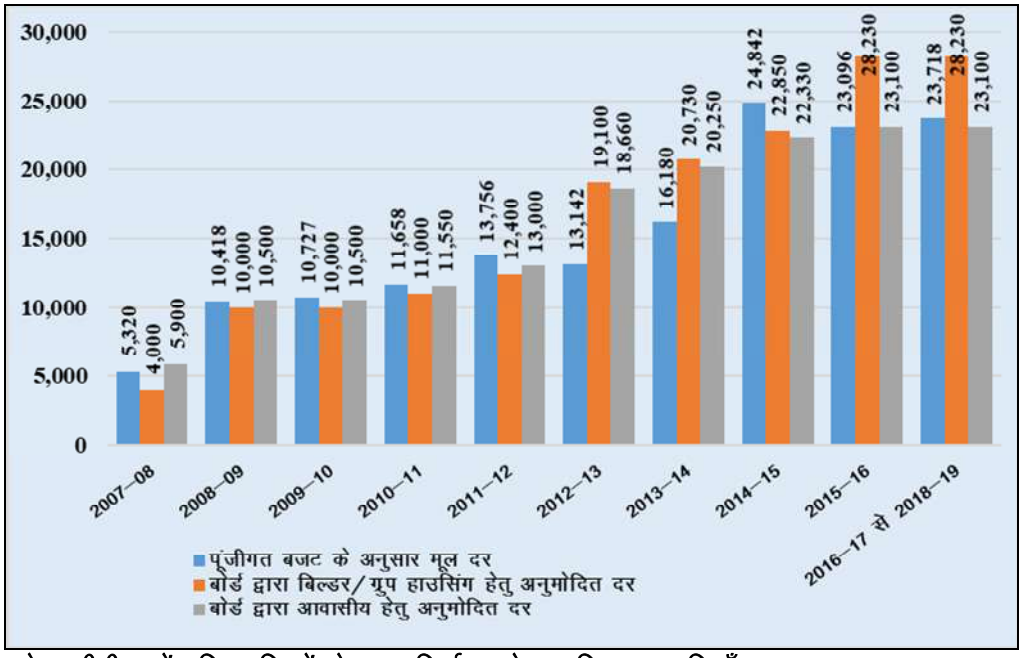
विक्रय मूल्य स्वैच्छिक ढंग से निर्धारित किए गए थे क्योंकि विभिन्न वर्षों में न तो विक्रय मूल्य के निर्धारण की विधि (पूंजीगत बजट/सीआईआई आधार) समनुरूप थी एवं न ही पूंजीगत बजट में निर्धारित दर से विक्रय मूल्य का अनुपात एक समान था।

- वर्ष 2007–08 से 2018–19 की अवधि के दौरान पूंजीगत बजट के अनुसार आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर के लिए विक्रय मूल्य उपरोक्त विक्रय मूल्य का क्रमशः 0.90 गुना से 1.42 गुना एवं 0.75 गुना से 1.45 गुना निर्धारित किया गया; एवं

- वाणिज्यिक श्रेणी के लिए विक्रय मूल्य बिल्डर या आवासीय श्रेणी के विक्रय मूल्य जो भी कम हो, का दोगुना/लगभग दोगुना, निर्धारित किया गया था। यह वर्ष 2007–08 एवं 2012–13 से 2018–19 की अवधि में आवासीय श्रेणी के विक्रय मूल्य का दुगुना/लगभग दोगुना तथा वर्ष 2008–09 से 2011–12 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी का दोगुना निर्धारित किया गया।

पूंजीगत बजट के अनुसार निर्धारित दर के विरुद्ध आवासीय एवं बिल्डरों/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण **चार्ट 4.3** दर्शाया गया है।

चार्ट 4.3 : विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण (₹ प्रति वर्गमीटर)



स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

- बिल्डरों को बड़े भूखण्ड, फ्लैटों का विकास करने एवं अंतिम रूप से इनको व्यक्तिगत आवंटियों/निवासियों को विक्रय हेतु, आवंटित किये जाते हैं। बिल्डर लाभ कमाने के उद्देश्य से परिसम्पत्ति का विकास, करते हैं। इसके बावजूद, वर्ष 2007–08 से अगस्त 2011 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य आवासीय श्रेणी से कम दरों पर निर्धारित किये गए ।

अतः, इन वर्षों में विक्रय मूल्य के निर्धारण की विधि (पूंजीगत बजट/सीआईआई आधार) न तो समरूप थी एवं न ही आवासीय/समूह आवास श्रेणियों के लिए निर्धारित विक्रय मूल्य का पूंजीगत बजट में निर्धारित दर से अनुपात समान था तथा न ही वाणिज्यिक श्रेणी के लिए निर्धारित विक्रय मूल्य का आवासीय/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के विक्रय मूल्य से अनुपात समान था।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जिसमें संदर्भ की शर्तों को लेखापरीक्षा आपत्ति के आधार पर सम्मिलित किया जाएगा, जिसे प्राधिकरण अंगीकृत करेगा। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2022)।

वैश्विक आर्थिक मंदी का उल्लेख करते हुए वर्ष 2009–10 में विक्रय मूल्य संशोधित नहीं किया गया

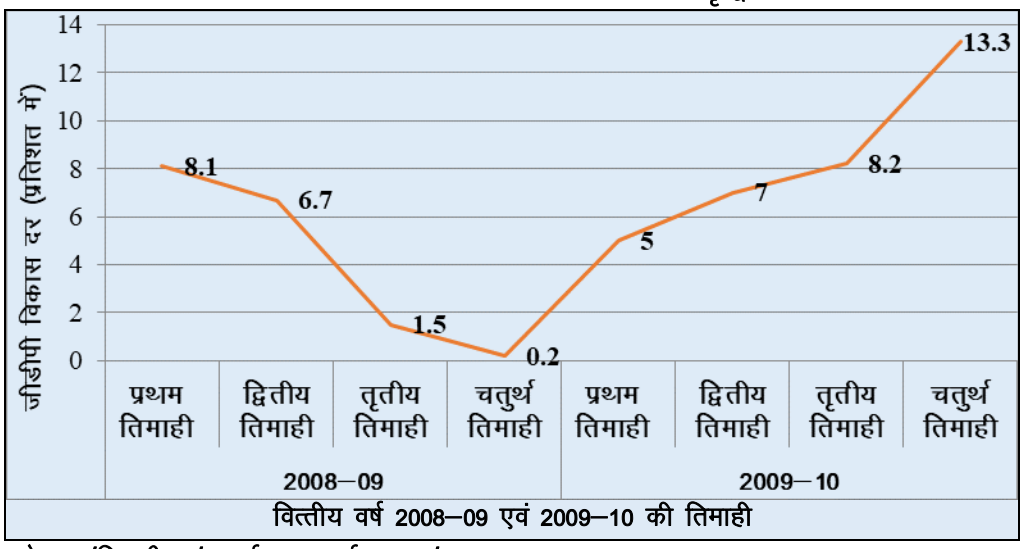
विक्रय मूल्यों को प्रतिवर्ष संशोधित करने की अपनाई गई व्यवस्था के विपरीत, जीनीडा ने बिना किसी विश्लेषण एवं आर्थिक मंदी के प्रयोगसिद्ध आंकड़ों के, वर्ष 2009–10 के लिए विक्रय मूल्यों को संशोधित नहीं करने का निर्णय किया और जिससे वर्ष 2009–10 में प्रकाशित की गई योजनाओं के अन्तर्गत 2,031 आवासीय भूखण्डों एवं 38 बिल्डर भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 112.15 करोड़ की हानि हुई।

4.3.3 जीनीडा, प्रचलन के अनुसार, विभिन्न भू–उपयोग (परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियां) जैसे आवासीय, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, सूचना प्रौद्योगिकी एवं रिक्रिएशनल श्रेणियों के आवंटन/विक्रय मूल्य को प्रति वर्ष संशोधित करता है। जीनीडा के बोर्ड[11] ने वैश्विक आर्थिक मंदी के आधार पर 2009–10 में विक्रय मूल्य को संशोधित नहीं करने का निर्णय लिया (फरवरी 2009)।

तथापि, लेखापरीक्षा ने देखा कि आर्थिक मंदी का आधार उसके समर्थन में अभिलेखों में बिना किसी विश्लेषण के लिया गया। आर्थिक मंदी के आधार पर विक्रय मूल्य को पुनरीक्षित नहीं करने का बोर्ड का निर्णय उस अवधि के भारत के सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में वृद्धि एवं उत्तर प्रदेश के सकल राज्य घरेलू उत्पाद (जीएसडीपी) में वृद्धि के प्रयोगसिद्ध आंकड़ों एवं जीनीडा में परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्ति के परिप्रेक्ष्य में उचित नहीं था जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

भारत के जीडीपी की वृद्धि दर : सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार 2008–09 एवं 2009–10 की अवधि में स्थिर कीमतों पर भारत की जीडीपी की तिमाही–वार वृद्धि दर **चार्ट 4.4** में दर्शायी गई है।

चार्ट 4.4 : स्थिर कीमतों पर भारत की जीडीपी वृद्धि दर



स्रोत: सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि:

- भारत की जीडीपी वृद्धि दर 2009–10 की तीन तिमाहियों (जुलाई 2009–मार्च 2010) की अवधि में विगत वर्ष (2008–09) की इसी तिमाही की तुलना में अधिक थी, वस्तुत: पिछली दो तिमाहियों में काफी अधिक थी।

- भारत की स्थिर कीमतों पर सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि दर 2009–10 की प्रथम तिमाही में पाँच प्रतिशत से लगातार बढ़कर 2009–10 की अंतिम तिमाही में 13.3 प्रतिशत हो गई।

- सकल घरेलू उत्पाद में 2009–10 की पहली तिमाही से तिमाही–वार वृद्धि की प्रवृत्ति दिखाई दी। जीनीडा ने 2009–10 की अवधि में तीन योजनाऐं (आरटीएस 01/2010, बीआरएस 01/2010 एवं बीआरएस 02/2010) आरम्भ की जिनमें से सभी को 2009–10 की चौथी तिमाही में प्रकाशित किया गया तथा 30,85,384 वर्गमीटर के 38 भूखण्ड (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) आवंटित किये गए। इसके उपरांत भी,

[11] 77वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20 फरवरी 2009 में।

जीनीडा इन योजनाओं के प्रकाशन से पहले बढ़ती प्रावृत्ति का विश्लेषण करने एवं वर्ष 2009–10 के लिए परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में कोई परिवर्तन नहीं करने के निर्णय की समीक्षा करने में विफल रहा तथा इन योजनाओं में 38 आवंटन किये।

- ***उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी की वृद्धि दर*** : सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार 2008–09 से 2013–14 की अवधि में स्थिर मूल्यों पर उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी की वृद्धि दर **तालिका 4.2** में वर्णित है।

तालिका 4.2: उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर

वर्ष	उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर (स्थिर मूल्यों पर) (प्रतिशत में)
2008-09	6.99
2009-10	6.58
2010-11	7.86
2011-12	5.57
2012-13	5.92
2013-14	5.14

स्रोत: सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

जैसा की स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी 2009–10 की अवधि में 6.58 प्रतिशत थी जो पिछले वर्ष 2008–09 की अवधि में 6.99 प्रतिशत की वृद्धि दर से नगण्य रूप से कम थी। विशेष रूप से, उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर 2009–10 की अवधि में वर्ष 2012–13 एवं 2013–14 की वृद्धि दर तुलनात्मक रूप से अधिक थी जब सीआईआई में वृद्धि के आधार पर परिसम्पत्तियों के मूल्यों में संशोधन कर वृद्धि की गयी थी।

जीनीडा में परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्ति: लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि में बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों की विक्रय की प्रवृत्ति का भी विश्लेषण किया जो **तालिका 4.3** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.3 : बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्ति

क्रं सं	विवरण	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
अ	**बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड**		
1.	2005-06 से 2014-15 की अवधि में विक्रय[12]	175[13]	76,07,618
2.	वार्षिक औसत विक्रय (10 वर्ष) (क्रम संख्या 1/क्रम संख्या 2)	17.5	7,60,762
3.	2009–10 की अवधि में विक्रय (वर्ष में प्रारम्भ की गयी योजनाएँ: आरटीएस 01/2010, बीआरएस 01/2010 एवं 02/2010)	38	30,85,384
4.	2005–06 से 2014–15 की अवधि में कुल विक्रय की तुलना में 2009–10 में विक्रय का प्रतिशत (क्रम संख्या 3/क्रम संख्या 1 x 100)	21.71	40.56
5.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक विक्रय (क्रम संख्या 3–क्रम संख्या 2)	20.50	23,24,622
6.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक प्रतिशत विक्रय (क्रम संख्या 5/क्रम संख्या 2 x 100)	117.14	305.57
ब	**आवासीय (भूखण्ड एवं फ्लैट)**		
1.	2005–06 से 2016–17 की अवधि में विक्रय[14]	31,906	28,48,798
2.	वार्षिक औसत विक्रय (12 वर्ष) (क्रम संख्या 1/क्रम संख्या 2)	2,659	2,37,400
3.	2009–10 की अवधि में विक्रय	5,749[15]	4,87,072

[12] वर्ष 2005–06 से 2014–15 के दौरान आरम्भ की गई योजनाएं सम्मिलित हैं। उसके बाद कोई योजना आरम्भ नहीं की गई।

[13] वर्ष 2005–06 से 2014–15 के दौरान कुल आवंटन 184 था। यद्यपि, नौ आवंटनों को विश्लेषण से बाहर रखा गया था क्योंकि ये आवंटन 2005–06 से पहले शुरू की गई योजनाओं के विरुद्ध किए गए थे।

[14] इसके पश्चात् आवंटन नहीं हुआ।

[15] इसमें 2,031 भूखण्ड एवं 3,718 फ्लैट सम्मिलित हैं।

क्रं सं	विवरण	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
4.	2005–06 से 2016–17 की अवधि में कुल विक्रय की तुलना में 2009–10 में विक्रय का प्रतिशत (क्रम संख्या 3/क्रम संख्या 1 x 100)	18.02	17.10
5.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक विक्रय (क्रम संख्या 3–क्रम संख्या 2)	3,090	2,49,672
6.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक प्रतिशत विक्रय (क्रम संख्या 5/क्रम संख्या 2 x 100)	116.21	105.17

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आंकड़े

तालिका 4.3 से, यह देखा गया है कि बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में, 2009–10 की अवधि में आरम्भ की गई योजनाओं में 38 भूखण्डों (क्षेत्रफलः 30,85,384 वर्गमीटर) का विक्रय किया गया जो कि वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि में विक्रय किए गए भूखण्डों के वार्षिक औसत यथा 17.5 भूखण्ड (क्षेत्रवार 7,60,762 वर्गमीटर) से 117.14 प्रतिशत (क्षेत्रवार 305.57 प्रतिशत) अधिक थी। इसी प्रकार, आवासीय श्रेणी में 2009–10 की अवधि में 5,749 परिसम्पत्तियां (क्षेत्रफलः 4,87,072 वर्गमीटर) विक्रय की गयी जो कि 2005–06 से 2016–17 की अवधि में विक्रय की गयी 2,659 परिसम्पत्तियों (क्षेत्रवार 2,37,400 वर्गमीटर) के वार्षिक औसत से 116.21 प्रतिशत (क्षेत्रवार 105.17 प्रतिशत) अधिक थी।

उपरोक्त तथ्य दर्शाते हैं कि वर्ष 2009–10 में मांग की कमी नहीं थी क्योंकि बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों का विक्रय वर्ष 2005–06 से 2016–17 के वार्षिक औसत से अधिक था।

इस प्रकार, आर्थिक मंदी का आधार न तो वास्तविक आंकड़ों पर आधारित था न ही जीनीडा में परिसम्पत्तियों के वास्तविक विक्रय के आंकड़ों पर। यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने विभिन्न भू–उपयोगों के विक्रय मूल्य को संशोधित न करके अपने हित की अनदेखी की।

जीनीडा ने 2009–10 की अवधि में आरम्भ की गयी योजनाओं[16] में 2,031 आवासीय भूखण्ड एवं 38 बिल्डर भूखण्ड आवंटित किये। इस प्रकार, 2009–10 की अवधि में बिना किसी तर्कसंगत आधार के जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, विक्रय मूल्य[17] के पुनरीक्षण न करने के कारण इन आवंटनों पर ₹ 112.15 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने, अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड ने 2009–10 में विक्रय मूल्य में वृद्धि नहीं करने का निर्णय लिया जो कि वैश्विक मंदी से सम्बद्ध बाज़ार परिदृश्य से था न कि स्थानीय अर्थव्यवस्था से। इसने बिल्डरों को निवेश के लिए आकर्षित किया एवं विक्रय को उल्लेखनीय ढंग से बढ़ा दिया। बोर्ड का मंदी का पूर्वानुमान सही था क्योंकि वर्ष 2014–15 से रियल एस्टेट क्षेत्र में उल्लेखनीय मंदी रही।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि :

- जीनीडा के रियल एस्टेट क्षेत्र के साथ वैश्विक आर्थिक प्रदर्शन को जोड़ने का आधार तर्कसंगत नहीं है विशेषरूप से जब भूखण्डों का वास्तविक विक्रय वार्षिक औसत से अधिक है; एवं

- प्रमुख आर्थिक संकेतक, जैसे, जीडीपी ने वित्तीय वर्ष 2009–10 की पहली तिमाही से अर्थव्यवस्था का स्पष्ट पुनरुत्थान दिखाना शुरू कर दिया। वस्तुतः, वर्ष 2009–10 में प्रारम्भ की गई सभी बिल्डर योजनाएं (बीआरएस 1/2010, बीआरएस 2/2010 एवं आरटीएस 1/2020) वर्ष 2009–10 की अंतिम तिमाही की अवधि में शुरू की गई थीं, जब अर्थव्यवस्था 13.3 प्रतिशत की दर से बढ़ रही थी।

[16] आरटीएस 01/2010 जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ किया, बीआरएस 1/2010 को जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ किया गया एवं बीआरएस 02/2010 को मार्च 2010 में प्रारम्भ किया गया।

[17] गणना, वर्ष 2009–10 के लिए पूंजीगत बजट के आधार पर जीनीडा द्वारा प्रस्तावित दरों पर की गई।

- उल्लेखनीय है कि, 2014–15 से रियल एस्टेट क्षेत्र में मंदी के पूर्वानुमान के बावजूद, बोर्ड ने वर्ष 2014–15 की अवधि में आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य 10.22 प्रतिशत तथा वर्ष 2015–16 में बिल्डर श्रेणी के लिए और 23.55 प्रतिशत तक बढ़ाने का निर्णय लिया। इस प्रकार, उत्तर में अर्थव्यवस्था में मंदी के पूर्वानुमान को ध्यान में रखते हुए विक्रय मूल्य में वृद्धि नहीं करने का दिया गया औचित्य, वर्ष 2014–15 की अवधि में विक्रय मूल्य में वास्तविक वृद्धि के तथ्य के अनुरूप नहीं है।

औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरों के निर्धारण में त्रुटि

4.3.4 बड़े आकार के भूखण्ड प्रीमियम वहन करते हैं एवं औद्योगिक भूखण्डों की दर विभिन्न स्लैब के लिए स्लैब दरों के आधार पर निर्धारित की जाती है। उत्तरवर्ती स्लैब में एक भूखण्ड के आकार की दर का आगणन पूर्ववर्ती स्लैब की दर में प्रीमियम जोड़ने के उपरान्त किया जाता है। 2005–06 में शुरू की गई औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना की नियम एवं शर्तें स्लैब–वार विक्रय मूल्य का प्रावधान करती हैं जैसा कि **तालिका 4.4** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.4: औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरें

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार	दर
1	भूखण्ड क्षेत्र 250 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर
2	भूखण्ड क्षेत्र 450 से 1,000 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर
3	1,000 वर्गमीटर से अधिक 5 एकड़ तक	₹ 20,10,000 + (1,000 वर्गमीटर से अतिरिक्त के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर)
4	5 एकड़ से अधिक एवं 30 एकड़ तक	₹ 3,43,24,800 + (5 एकड़ से अतिरिक्त के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर)
5	30 एकड़ से अधिक	₹ 13,44,88,050 + (30 एकड़ से अतिरिक्त के लिए ₹ 930 प्रति वर्गमीटर)

स्रोत: बोर्ड द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य सूची

लेखापरीक्षा ने देखा कि 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 450 वर्गमीटर से कम आकार के भूखण्ड के लिए स्लैब अनुपलब्ध था। इसके अभाव में, जीनीडा ने 250 वर्गमीटर से 450 वर्गमीटर से कम आकार के भूखण्ड के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर की कम दर प्रभारित की। अग्रेतर, 450 वर्गमीटर से 1,000 वर्गमीटर के भूखण्ड हेतु दर निर्धारित करते समय यह निर्दिष्ट नहीं किया गया था कि इस स्लैब की दरें पिछले स्लैब की दरों पर भूखण्ड की लागत के अतिरिक्त होंगी। इससे अग्रेतर स्लैबों पर संचयी प्रभाव पड़ा जैसा कि नीचे **तालिका 4.5** में दर्शाया गया है :

तालिका 4.5: स्लैब दरों की गणना

क्र. स.	भूखण्ड का आकार	दर
1	भूखण्ड क्षेत्र 250 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर
2	भूखण्ड क्षेत्र 450 से 1,000 वर्गमीटर	₹ 11,65,500[18] + 450 वर्गमीटर से अधिक के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर
3	1,000 वर्गमीटर से अधिक 5 एकड़ तक	₹ 22,71,000[19] + 1000 वर्गमीटर से अधिक के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर
4	5 एकड़ से अधिक एवं 30 एकड़ तक	₹ 3,45,85,800[20] + 5 एकड़ से अधिक के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर
5	30 एकड़ से अधिक	₹ 13,47,49,050[21] + 30 एकड़ से अधिक के लिए ₹ 930 प्रति वर्गमीटर

स्रोत: अनुमोदित विक्रय मूल्य सूची के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

[18] 450 वर्गमीटर तक ₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर ।

[19] 450 वर्गमीटर तक के भूखण्ड के आकार के लिए ₹ 11,65,500 + 450 वर्गमीटर से 1,000 वर्गमीटर के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 11,05,500।

[20] 1,000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड के आकार के लिए ₹ 22,71,000 + 1,000 वर्गमीटर से 5 एकड़ के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 3,23,14,800।

[21] ₹ 3,45,85,800 + पाँच एकड़ से 30 एकड़ के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 10,01,63,250।

वर्ष 2005–06 के लिए भूखण्ड आकार के क्रमागत स्लैब में अंतर एवं दरों के विर्निदेशन में कमी के कारण औद्योगिक श्रेणी के भूखण्डों को ₹ 9.58 करोड़ की हानि पर बेचा गया।

उपरोक्त त्रुटि के कारण स्लैब तथा सम्बन्धित दरों के निर्धारण में 1,000 वर्गमीटर के आवंटन के लिए भूमि के प्रीमियम की राशि उदाहरण स्वरूप ₹ 22,71,000.00[22] के स्थान पर ₹ 20,10,000.00 (₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर की दर से) आगणित की गयी। विशेष रूप से, वर्ष 2006–07 के बाद अधिसूचित स्लैब दरों में उपरोक्त कमी को दूर कर दिया गया।

इस प्रकार, वित्त प्रभाग, जीनीडा द्वारा विभिन्न स्लैबों के निर्धारण में लापरवाही के कारण, जीनीडा ने वर्ष 2005–06 की अवधि में 251 औद्योगिक[23] भूखण्डों (12,66,843 वर्गमीटर) के आवंटन पर ₹ 9.58 करोड़ की हानि वहन किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि विशिष्ट आकार/माप के भूखण्ड के लिए दरों का निर्धारण किया गया एवं सामान्यतः समान माप के भूखण्डों का आवंटन टॉय सिटी एवं महिला पार्क योजना के प्रकरण में किया गया तथा ये आवंटन स्लैब दरों के आधार पर नहीं थे।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता क्योंकि हानि के आगणन में से टॉय सिटी एवं महिला पार्क योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों को सम्मिलित नहीं किया गया है।

आवंटियों पर अतिरिक्त भार

4.3.5 जीनीडा ने भूमि अधिग्रहण से प्रभावित परिवारों, जो पारंपरिक कृषि पर निर्भर थे एवं जीनीडा की स्थापना से पूर्व सम्बंधित गांवों में निवास कर रहे थे, के लिए आबादी भूखण्डों का प्रावधान करने का निर्णय लिया (अक्टूबर 1997[24])।

जीनीडा ने आबादी भूखण्डों के आवंटियों के अलावा अन्य आवंटियों के लिए मानक लागत की गणना करते समय, आबादी भूखण्डों के आवंटन के लिए भूमि की लागत को सम्मिलित किया, किन्तु आबादी आवंटियों से वास्तव में वसूल किए गए ₹ 464.93 करोड़ की राशि को समायोजित करने में विफल रहा।

जीनीडा आबादी आवंटियों से भूमि लागत के रूप में भूमि दर (प्रतिकर की मूल भूमि दर के साथ–साथ प्रतिकर की अतिरिक्त दर) एवं उस पर अधिग्रहण व्यय के साथ विकास शुल्क वसूल करता है। अतः इस प्रकार वसूल की गयी राशि को विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के अन्य आवंटियों, आबादी भूखण्डों को छोड़कर, को आवंटन के पूर्व विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय अधिग्रहण एवं विकास की लागत से घटा देना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने मई 2013 से जनवरी 2019 की अवधि में 8,038 आबादी आवंटियों से भूमि लागत एवं विकास शुल्क के लिए ₹ 464.93 करोड़ की राशि वसूल की परन्तु अन्य आवंटियों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय ऐसी वसूल की गयी लागत को समायोजित करने के लिए किसी तंत्र का विकास नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप आबादी भूखण्डों को छोड़कर, अन्य आवंटियों पर इस सीमा तक अतिरिक्त भार पड़ा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आबादी आवंटियों से भूमि एवं विकास शुल्क के नाम पर की जाने वाली वसूली मानक लागत में समायोजित नहीं है क्योंकि यह आबादी आवंटियों से उनके पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर करने से पूर्व वसूल की गई थी। अतः, मानक लागत के दृष्टिकोण से यह लागत तटस्थ थी।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि मानक लागत के दृष्टिकोण से यह लागत तटस्थ नहीं थी क्योंकि आबादी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित भूमि की लागत को मानक लागत में सम्मिलित किया गया था। अतः, आबादी आवंटियों से किसी भी वसूली को मानक लागत से समायोजित किया जाना चाहिए था। आबादी आवंटियों से वसूल

---

[22] ₹ 2,590 x 250 वर्गमीटर + ₹ 2,590 x 200 वर्गमीटर + ₹ 2,010 x 550 वर्गमीटर।

[23] टॉय सिटी के अन्तर्गत आवंटित चार भूखण्डों एवं महिला उद्यमी पार्क के अन्तर्गत आवंटित एक भूखण्ड को छोड़कर।

[24] 26वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28 अक्टूबर 1997।

की गई राशि को मानक लागत में समायोजन नहीं करने के परिणामस्वरूप आबादी भूखण्डों के आवंटियों को छोड़कर, अन्य आवंटियों से अधिक वसूली हुई।

आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश

विक्रय मूल्य निर्धारित करने में आवश्यक लागत इनपुट के अपर्याप्त विचार के परिणामस्वरूप 2007–08 से 2016–17 की अवधि के दौरान 1,278 आवंटियों से ₹ 1,839.83 करोड़ कम कीमत वसूल की गई।

4.4 परिसम्पत्तियों का विक्रय मूल्य इस प्रकार निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी लागत इनपुट की वसूली सुनिश्चित हो। लागत इनपुट भूमि अधिग्रहण, अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी, वाह्य एवं आंतरिक विकास, वर्तमान तथा भविष्य के अनुरक्षण, अधिष्ठान, वित्त (ब्याज)/नियोजित पूंजी पर प्रतिफल, विशेष परियोजनायें, आबादी भूखण्ड का आवंटन एवं परिवहन/रिक्रिएशनल के लिए गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र की लागतों को सम्मिलित करती है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवश्यक लागत इनपुट जैसे अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान, आबादी आवंटन, ब्याज व्यय तथा आंतरिक विकास व्यय का पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

- ***अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का विचार न करना***: जीनीडा ने वर्ष 2011–12 से 2013–14 में अधिग्रहित भूमि पर अचल सम्पत्ति (खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित भवन) के क्षतिपूर्ति/प्रतिपूर्ति के लिए देय व्यय के लिए एक प्रतिशत की दर से अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का प्रावधान किया। हालाँकि, वह वर्ष 2007–08 से 2010–11 एवं 2014–15 से 2016–17 की अवधि में लागत निर्धारण प्रणाली में अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का प्रावधान करने में विफल रहा यद्यपि संपूर्ण अवधि में अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त देय थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि अतिरिक्त सम्पत्ति के लिए उसने कोई लागत वहन नहीं किया, इसलिए 2007–08 से 2010–11 की अवधि में लागत पर विचार नहीं किया गया।

उत्तर तथ्यात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है क्योंकि जीनीडा द्वारा लेखापरीक्षा को प्रस्तुत 38 गांवों[25] की नमूना पत्रावलियों में यह देखा गया कि 26 गांवों की पत्रावलियों में अधिनिर्णय के पत्र रखे थे। इनमें से 16 अधिनिर्णय के पत्र 2007–08 से 2010–11 की अवधि के थे। उपरोक्त 16 अधिनिर्णय में से पाँच में, जीनीडा ने 2007–08 से 2010–11 की अवधि में ₹ 55.68 लाख का व्यय अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत के रूप में किया। अग्रेतर, अधिनिर्णय के पत्र में यह विनिर्दिष्ट था कि अतिरिक्त सम्पत्ति, अधिनिर्णय का भाग है एवं अतिरिक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन प्राप्त होने के उपरान्त भविष्य में किसानों को प्रतिकर का भुगतान करना होगा।

- ***पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत का विलंबित समावेश*:** उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने भारत सरकार की पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए राष्ट्रीय नीति (एनपीआरआर), 2003 को अंगीकृत किया एवं भूमि अधिग्रहण से प्रभावित परिवारों को सुविधाएं प्रदान करने के लिए निर्देशित किया (अगस्त 2004)। तथापि, जीनीडा ने 2011–12 से 2013–14 की अवधि में एक प्रतिशत की दर से पुनर्वास की लागत को सम्मिलित किया, जबकि यह अगस्त 2004 से देय था। अग्रेतर, जीनीडा ने ₹ 70 प्रति वर्ग मीटर की दर से वर्ष 2016–17 में पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए लागत को अनियमित रूप से लागत निर्धारण में सम्मिलित किया यद्यपि यह नए भूमि अर्जन अधिनियम, 2013 की अधिसूचना के उपरान्त प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरण में इस वर्ष देय नहीं था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत को अप्रैल 2011 से प्रभावी किया गया था तथा तदनुसार उसको लागत में सम्मिलित

[25] विस्तृत जाँच के लिए चुने गए 39 गांवों के नमूने में से।

किया गया। इसके अतिरिक्त, इसने वर्ष 2016–17 में मानक लागत में ₹ 70 प्रति वर्गमीटर के अनुचित समावेश की त्रुटि को स्वीकार किया।

जीनीडा का उत्तर तथ्यात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है क्योंकि उ.प्र. सरकार द्वारा पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत 2004 में लागू किया गया एवं स्वयं जीनीडा के वित्त प्रभाग ने एनपीआरआर, 2003 के अनुपालन में वर्ष 2005–06 से 2010–11 की अवधि में भूमि अधिग्रहण के लिए पुनर्वास मद में भुगतान किया था।

- ***वार्षिकी के भुगतान के लिए लागत का अपर्याप्त प्रावधान :*** उ.प्र. सरकार ने भू–स्वामियों को वार्षिकी[26] का भुगतान[27] करने या वार्षिकी के स्थान पर एकमुश्त ₹ 2.40 लाख प्रति एकड़ (₹ 59.30 प्रति वर्गमीटर) की दर से जिसको बढ़ा कर (जून 2011) ₹ 2.76 लाख प्रति एकड़ (₹ 68.20 प्रति वर्गमीटर) कर दिया गया, का निर्देश (सितम्बर 2010) दिया। जीनीडा ने अक्टूबर 2010 से मार्च 2011 की अवधि में पूँजीगत बजट में ₹ 59.30 प्रति वर्गमीटर की दर से वार्षिकी के भुगतान को लागत में सम्मिलित नहीं किया। तथापि, जीनीडा ने जुलाई 2011 से मार्च 2012 की अवधि में ₹ 68.20 प्रति वर्गमीटर की लागू दर के स्थान पर ₹ 60.00 प्रति वर्गमीटर की कम दर से अपर्याप्त प्रावधान किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वार्षिकी का आदेश विलम्ब से प्राप्त हुआ एवं इसके कारण मानक लागत में सम्मिलित नहीं किया जा सका जो कि वर्ष में एक बार वित्तीय वर्ष के आरम्भ से पूर्व आगणित की जाती हैं।

जीनीडा का कथन कि मानक लागत वर्ष में एक बार वित्तीय वर्ष के आरम्भ से पूर्व आगणित की जाती हैं सही नहीं है क्योंकि उपरोक्त कथन के विपरीत, जीनीडा ने वित्तीय वर्ष 2011–12 की अवधि में मानक लागत को सितम्बर 2011 में पुनरीक्षित किया था।

- ***आबादी भूखण्डों की लागत के लिए अपर्याप्त प्रावधान :*** जीनीडा ने 1 अप्रैल 2003 से भू–स्वामियों, जिनसे भूमि अधिग्रहित की गयी थी, को विकसित भूमि का आवंटन आबादी भूमि के रूप में वर्तमान अधिग्रहित भूमि के पाँच प्रतिशत से छः प्रतिशत अधिकतम 2,500 वर्गमीटर की सीमा तक बढ़ाने का निर्णय (फरवरी 2006) लिया। अधिग्रहण के बदले विकसित आबादी क्षेत्र के रूप में किये जाने वाले का आवंटन को अधिग्रहित क्षेत्र के 10 प्रतिशत तक और बढ़ा दिया गया (नवम्बर 2011)। जीनीडा ने, यद्यपि, वर्ष 2007–08 की लागत निर्धारण प्रणाली में आबादी भूमि के लिए लागू छः प्रतिशत के स्थान पर चार प्रतिशत का प्रावधान किया। इसके अतिरिक्त, जबकि आबादी भूमि का आवंटन उसके विकास के पश्चात् होना था परन्तु प्रतिशतता (पाँच, छः या 10 प्रतिशत जैसा लागू हो) के आधार पर आवंटन के लिए लागत का प्रावधान अधिग्रहण एवं विकास (वाह्य एवं आन्तरिक) की लागत को भारित करने से पूर्व किया गया। सभी व्यय वसूलने हेतु, आबादी भूखण्ड की लागत, अधिग्रहण एवं विकास को सभी व्ययों के भारित करने के पश्चात् प्रावधानित किया जाना चाहिए था।

जीनीडा ने अपनी उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि भूमि एवं विकास प्रभारों के वास्तविक लागत की वसूली आबादी आवंटियों से आबादी भूखण्डों के आवंटन के समय की जाती हैं। इस प्रकार, यह लागत मानक लागत के दृष्टिकोण से तटस्थ थी। वर्ष 2007–08 के मानक लागत में, प्रभाजित आबादी भूमि एवं वसूली गयी लागत के बीच अंतर के लिए, भूमि के चार प्रतिशत की लागत का प्रावधान किया गया जो कि भूमि के विकास के लिए अनिवार्य रूप से अपेक्षित थी।

जीनीडा का उत्तर लेखापरीक्षा द्वारा इंगित आपत्ति को संबोधित नहीं करता है क्योंकि छः एवं दस प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटन के लिए सकल भूमि क्रमशः

---

[26] प्रतिकर के अलावा भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूस्वामियों को वार्षिक या एकमुश्त भुगतान।

[27] ₹ 20,000 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से 33 वर्ष तक, जिसे ₹ 600 प्रति एकड़ प्रति वर्ष बढ़ाया जाना था।

10.91 प्रतिशत एवं 18.18 प्रतिशत आगणित[28] होती हैं। इस प्रकार, मानक लागत में आबादी भूखण्डों के लिए भारण या तो भूमि अधिग्रहण[29] की लागत का 10.91 या 18.18 प्रतिशत या विकसित भूमि (जैसा की विशेष परियोजनाओं, रिक्रिएशनल एवं यातायात सुविधायें, आंतरिक एंव वाह्य विकास प्रभार की लागत के भारण के पश्चात्) की लागत का छः एवं दस प्रतिशत, जैसा भी हो, की दर से किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त, आबादी आवंटियों से उन्हें आबादी भूखण्ड आवंटन के विरुद्ध वास्तविक भमि की लागत एवं विकास प्रभार की वसूली से सम्बन्धित तथ्य भी सही नहीं हैं क्योंकि जीनीडा ने मई 2013 के पश्चात् आबादी आवंटियों से वसूल किये जाने वाले विकास प्रभार को 50 प्रतिशत से कम कर दिया।

- ***ब्याज व्यय का कम प्रावधान*** **:** अधिग्रहण एवं विकास पर किये गये व्ययों के वित्तपोषण की लागत को समाविष्ट करने के लिए लागत निर्धारण में ब्याज का प्रावधान किया जाता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को विक्रय के लिए भूमि की लागत की गणना करते समय जीनीडा ने, ब्याज का प्रावधान भूस्वामियों को देय प्रतिकर की राशि पर ही किया। इसने अपर जिलाधिकारी (भूमि अधिग्रहण) को देय अधिग्रहण प्रभार (भू–स्वामियों को भुगतान किये गये भूमि अधिग्रहण दर के 10 प्रतिशत की दर से), अधिग्रहित भूमि पर अतिरिक्त सम्पत्ति के लिए देय राशि, वाह्य एवं आंतरिक विकास व्यय, आबादी के लिए विकसित भूमि के आवंटन एवं विशेष परियोजनाओं जैसे चिकित्सालय, शैक्षणिक संस्थान इत्यादि के निर्माण के लिए व्यय पर ब्याज[30] का प्रावधान नहीं किया जबकि ये व्यय या तो भूमि के अधिग्रहण एवं परिसम्पत्ति के विकास पर किये गये या इससे सम्बन्धित थे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि दस प्रतिशत की दर से अधिग्रहण प्रभार राज्य सरकार के अधिष्ठान लागत के लिए हैं एवं इसका अंतिम निर्णय सरकार के समक्ष लंबित हैं, इसलिए मानक लागत में अधिग्रहण प्रभार पर ब्याज का प्रावधान नहीं किया गया। अन्य व्ययों पर ब्याज के सम्बन्ध में, जीनीडा ने कहा कि वर्ष 2010–11 तक उसने ब्याज पर भारी व्यय नहीं किया।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा द्वारा निवेश की गयी राशि पर मानक लागत में निवेश पर प्रतिफल के लिए प्रावधान नहीं करना किसी संस्था के लिए वित्तीय रूप से विवेकपूर्ण नहीं है जब जीनीडा अपने द्वारा लिए गये ऋण पर ब्याज का भार वहन कर रहा हो। इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने 2012–13 एवं 2013–14 में अधिग्रहण प्रभार पर ब्याज के लिए स्वयं प्रावधान किया था।

- ***आंतरिक विकास लागत का प्रावधान नहीं करना*** : मिश्रित भू–उपयोग वाले आवासीय टाउनशिप योजना (आरटीएस) (जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ) के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय आंतरिक विकास लागत को सम्मिलित नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आरटीएस के अन्तर्गत भूखण्डों के आन्तरिक विकास पर कोई व्यय नहीं किया गया क्योंकि वे आकार में बड़े एवं 'जो जहाँ है, जैसा है' के आधार पर आवंटित किये गये।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वह सभी श्रेणियों में 'जो जहाँ है, जैसा है' के आधार पर भूखण्डों का आवंटन करते हैं तथा मानक लागत में बिल्डर एवं आवासीय भूखण्डों के लिए समान दर पर आन्तरिक विकास लागत प्रभारित करते हैं बावजूद इसके कि बिल्डर भूखण्ड आवासीय भूखण्डों की तुलना में आकार में बड़े होते हैं।

---

[28] 55 प्रतिशत विक्रययोग्य भूमि पर, जैसा कि जीनीडा द्वारा अंगीकृत है।

[29] यह भूमि की लागत, अधिग्रहण प्रभार, अतिरिक्त परिसंपत्ति की लागत, पुनर्वासन/पुनर्व्यस्थापन एवं वार्षिकी प्रभार एवं उस पर ब्याज सम्मिलित करता है।

[30] वर्ष 2012–13 एवं 2013–14 में अधिग्रहण शुल्क, अतिरिक्त संपत्ति, पुनर्वास शुल्क तथा वार्षिकी शुल्क के लिए देय राशि पर ब्याज का प्रावधान किया गया था।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने, जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ आरटीएस योजना के अन्तर्गत आवंटित 4,14,353 वर्गमीटर एवं 4,83,245 वर्गमीटर आकार के दो भूखण्डों के विरुद्ध, उसी वर्ष (2009–10)/अगले वर्ष (2010–11) में प्रारम्भ बिल्डर योजनायें बीआरएस 2/2010 एवं बीआरएस 3/2010 के अन्तर्गत 4,00,000 व0मी0 से 4,54,168 वर्गमीटर तक समान आकार के तीन भूखण्डों[31] का आवंटन किया जहाँ मानक लागत में आंतरिक विकास लागत प्रभारित थी।

विक्रय मूल्य के लिए लागत इनपुट पर विचार नहीं करने का प्रभाव

4.4.1 जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय जीनीडा द्वारा लागत इनपुट पर पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा ने इसलिए आवंटन के विभिन्न श्रेणियों (बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, औद्योगिक एवं संस्थागत[32]) के सम्बन्ध में आवश्यक लागत इनपुट का एक समान रूप से विचार करते हुए उपरोक्त चर्चा की गयी कमियों के सन्दर्भ में वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि के लिए विक्रय मूल्य आगणित किया। वाणिज्यिक श्रेणी के प्रकरण में, जीनीडा द्वारा अंगीकृत पद्धति के अनुसार बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के विक्रय मूल्य को दो गुना किया गया। औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के प्रकरण में, स्लैब दरें, मूल दर से समान अनुपात, जैसा जीनीडा द्वारा प्रयुक्त किया गया था, लेते हुये निर्धारित किया गया।

बिल्डर श्रेणी के अन्तर्गत आरटीएस के प्रकरणों में, आवंटियों को निर्धारित अनुपात में भूमि के मिश्रित उपयोग जैसे वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत एवं रिक्रिएशनल जैसा भी हो, की अनुमति दी गयी। ऐसी श्रेणी के लिए, समग्र विक्रय मूल्य की गणना के लिए जीनीडा में प्रचलित प्रणाली के अनुसार सम्बन्धित श्रेणी के लिए आगणित विक्रय मूल्य को नियत उपयोग के अनुपात में प्रभारित किया गया।

जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजट के अनुसार गणना की गई मूल दरें एवं लेखापरीक्षा द्वारा उपरोक्त सभी लागत इनपुट को एक समान रूप से सम्मिलित करने के उपरान्त आगणित मूल दर ***परिशिष्ट 4.1*** में दी गई हैं। **तालिका 4.6** में एक संक्षिप्त विवरण है।

तालिका 4.6 : मूल दरों की तुलना (₹ प्रति वर्गमीटर)

वर्ष	जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली के अनुसार आगणित मूल दर	लेखापरीक्षा द्वारा सभी लागत इनपुट को सम्मिलित करते हुये पुनः आगणित मूल दर	जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली के अनुसार आगणित मूल दर	लेखापरीक्षा द्वारा सभी लागत इनपुट को सम्मिलित करते हुये पुनः आगणित मूल दर
	(बिल्डर/वाणिज्यिक)		(औद्योगिक/संस्थागत)	
2007-08	5320	6264	3014	3563
2008-09	10418	11622	6629	7299
2009-10	10727	12192	6609	7419
2010-11	11658	13232	7157	8020
2010-11 (अक्टूबर 2010 से)	11658	13403	7157	8155
2011-12	13756	15458	8556	9471
2011-12 (जुलाई 2011 से)	13756	15484	8556	9491
2011-12 (सितम्बर 2011 से)	17888	15484	8556	9491
2012-13	13142	15165	7999	9048
2013-14	16180	18698	10099	11471
2013-14 (जनवरी 2014 से)	16180	22057	10099	14402
2014-15	24842	25968	16633	17171
2015-16	23096	23930	15004	15282
2016-17	23718	24190	15301	15272

स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्ति के मूल्य निर्धारण की पत्रावलियों के अनुसार मूल दर।

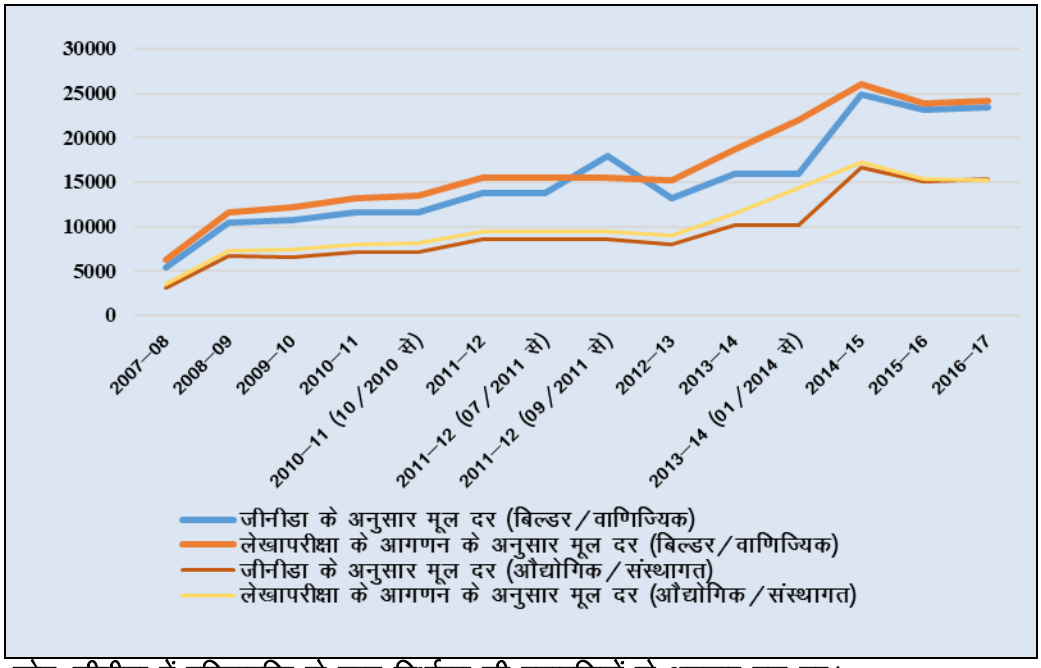
[31] बीआरएस 2/2010 (मार्च 2010 में प्रारम्भ) : भूखण्ड सं0 जीएच–2, सेक्टर टेक जोन एवं भूखण्ड सं. जीएच–1, सेक्टर 16 बी; बीआरएस 3/2010 (जून 2010 में प्रारम्भ) : जीएच–3, सेक्टर 16 सी।

[32] संस्थागत श्रेणी में आईटी, नर्सरी/क्रेश् एवं विद्युत उपकेन्द्र भी सम्मिलित है।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली में आगणित मूल दरें लागत इनपुट का विचार नहीं करने के कारण माह सितम्बर 2011[33] को छोड़ कर, निम्नतर थी।

लेखापरीक्षा द्वारा प्रासंगिक लागत इनपुट का एक समान रूप से सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित दर के विरुद्ध जीनीडा द्वारा आगणित मूल दर की तुलनात्मक स्थिति नीचे **चार्ट 4.5** में दर्शायी गयी हैं:

चार्ट 4.5 : मूल दरों की तुलना (₹ प्रति वर्गमीटर)



स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्ति के मूल्य निर्धारण की पत्रावलियों के अनुसार मूल दर।

जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट के अनुसार लागत इनपुट के आधार पर आगणित मूल्य, उसके विरुद्ध इसके द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य एवं लेखापरीक्षा द्वारा विभिन्न श्रेणियों के लिए उपरोक्त सभी लागत इनपुट का एकसमान रूप से सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित विक्रय मूल्य का विवरण ***परिशिष्ट 4.2*** में दिया गया है।

आवश्यक लागत इनपुट जैसे अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान, आबादी आवंटन, ब्याज व्यय एवं आन्तरिक विकास के विक्रय मूल्य के निर्धारण में एक समान रूप से विचार नहीं करने के कारण, विक्रय मूल्य निम्नतर स्तर पर निर्धारित हुये। लागत इनपुट पर विचार नहीं करने एवं निम्नतर स्तर पर विक्रय मूल्य निर्धारित करने के कारण विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटनों से कम वसूल की गई राशि नीचे **तालिका 4.7** में दर्शायी गयी हैं:

तालिका 4.7 : निम्नतर विक्रय मूल्य निर्धारित करने के कारण कम वसूली

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटनों की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अन्तर
		से	तक		(₹ करोड़ में)		
1	2	3	4	5	6	7	8 (6-7)
1	**बिल्डर**						
i	बीआरएस योजना	मार्च 2009	अगस्त 2014	160	9069.48	7836.21	1233.27
ii	आरटीएस योजना	मार्च 2010	अप्रैल 2010	7	753.01	541.54	211.47
	उप–योग 1			**167**	**9822.49**	**8377.75**	**1444.74**

[33] अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली के लिए प्रचलित दर में 30 प्रतिशत की त्रुटिपूर्ण वृद्धि के कारण।

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटनों की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अन्तर
		से	तक		(₹ करोड़ में)		
2	वाणिज्यिक भूखण्ड	नवम्बर 2010	दिसम्बर 2016	18	282.68	250.80	**31.88**
3	औद्योगिक	जनवरी 2008	दिसम्बर 2016	820	**1439.85**	**1232.25**	**207.60**
4	**संस्थागत**						
i	आईटी	अप्रैल 2007	जून 2015	189	931.00	803.52	127.48
ii	नर्सरी/क्रेश	दिसम्बर 2010	सितम्बर 2016	53	56.99	50.42	6.57
iii	विद्युत उप–केंद्र	मार्च 2008	अगस्त 2016	31	85.44	63.88	21.56
	उप–योग 4			**273**	**1073.43**	**917.82**	**155.61**
महा–योग (1 से 4)				**1278**	**12618.45**	**10778.62**	**1839.83**

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आँकड़ों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य निम्नतर स्तर पर निर्धारित किये गये जिस कारण जीनीडा ने वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,278 आवंटनों से ₹ 1,839.83 करोड़ का कम उपार्जन किया।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्तियों को स्वीकार किया एवं कहा कि मानक लागत निर्धारण दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति का गठन किया जायेगा। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2022)।

लागत घटकों को स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सम्मिलित नहीं किया गया

4.4.2 जीनीडा ने नोएडा के समरूप विकास योजना को अपनाते हुए स्पोर्ट्स सिटी को सभी आधुनिक एवं विश्व स्तरीय खेलों तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं के साथ एक एकीकृत मिनी टाउनशिप के रूप में विकसित करने का निर्णय लिया (फरवरी 2011)। तत्पश्चात् महायोजना 2021 के रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी) की योजना प्रारम्भ की गई (जून 2014)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य का निर्धारण स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में अनुमन्य तीनों श्रेणी यथा समूह आवास, वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल भू–उपयोग के भारित औसत आरक्षित मूल्य के आधार पर किया। आरईपी भूखण्डों के प्रकरण में, रिक्रिएशनल हरित का आरक्षित मूल्य लागू किया गया जैसा की **तालिका 4.8** में वर्णित है।

तालिका 4.8 : जीनीडा द्वारा निर्धारित स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों का आरक्षित मूल्य

विवरण	भारित औसत (प्रतिशत)	स्पोर्ट्स सिटी–01 (मार्च 2011 में प्रारम्भ)		स्पोर्ट्स सिटी–02 (जून 2014 में प्रारम्भ)		आरईपी–01 (जून 2014 में प्रारम्भ)
		भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)	भारित मूल्य (प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)	भारित मूल्य (प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)
रिक्रिएशनल	70	4000	2800	7725	5407	7725
वाणिज्यिक	2	22000	440	44245	885	सम्मिलित नहीं
आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	28	11000	3080	22850	6398	सम्मिलित नहीं
योग			6320		12690	7725
जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)			**6400**		**12690**	**7725**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजना की भूमि दर निर्धारित करते समय आवश्यक लागत इनपुट के घटकों पर अपर्याप्त विचार किया जिस कारण ₹ 690.76 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

जैसा कि ***प्रस्तर 4.3.2*** में चर्चा की गई है, जीनीडा ने स्वैच्छिक रूप से आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) एवं वाणिज्यिक श्रेणी के भूखण्डों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित किया। इसके अतिरिक्त आवश्यक लागत इनपुट यथा अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान एवं ब्याज व्यय का भी उनके मूल्य निर्धारण में पर्याप्त रूप से सम्मिलित नहीं थे। चूँकि, आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) एवं वाणिज्यिक भूखण्डों का विक्रय मूल्य स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने का आधार था, इससे स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य का कम निर्धारण हुआ, जैसा कि ***परिशिष्ट 4.3*** में वर्णित है। उपरोक्त तालिका से यह भी स्पष्ट है कि आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य में, आवासीय घटक सम्मिलित नहीं थे यद्यपि भारित लागत को सम्मिलित किये बिना योजना विवरणिका में 25 प्रतिशत आवासीय निर्माण की अनुमति थी। इसने आरईपी के आवंटियों को ₹ 319.36 करोड़ का अनुचित लाभ दिया जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.7.2*** में स्पष्ट किया गया है।

अग्रेतर जीनीडा ने वर्ष 2010–11 के लिए रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड के विक्रय मूल्य को संशोधित नहीं किया एवं पिछले वर्ष 2009–10 के समान (₹ 4,000 प्रति वर्गमीटर) ही रखा। वर्ष 2014–15 के लिए, जीनीडा ने पूंजीगत बजट के अन्तर्गत रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड की विक्रय मूल्य की गणना ₹ 7,210 प्रति वर्गमीटर की थी, यद्यपि, यह लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर ₹ 7,725 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया (अर्थात, विगत वर्ष का विक्रय मूल्य ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर से 10.211 प्रतिशत की वृद्धि)। लेखापरीक्षा द्वारा वर्ष 2010–11 एवं 2014–15 के लिए सभी लागत इनपुट ***(परिशिष्ट 4.4)*** पर विचार करते हुए विक्रय मूल्य का आगणन किया गया, जो दर्शाता है कि वर्ष 2010–11 के लिए रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड का विक्रय मूल्य ₹ 5,709 प्रति वर्गमीटर एवं वर्ष 2014–15 के लिए ₹ 12,020 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया जाना चाहिए था।

रिक्रिएशनल, वाणिज्यिक एवं आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के विक्रय मूल्य के कम निर्धारण के कुल प्रभाव के परिणामस्वरुप स्पोर्ट्स सिटी–01 (₹ 1,885 प्रति वर्गमीटर से), स्पोर्ट्स सिटी–02 (₹ 4,034 प्रति वर्गमीटर से) एवं आरईपी–01 (₹ 4,295 प्रति वर्गमीटर से) के भूखण्डों का आरक्षित मूल्य कम निर्धारण हुआ जैसा कि ***परिशिष्ट–4.3*** में आगणित किया गया है। परिणामस्वरूप, आवंटियों को ₹ 690.76 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात् भूखण्डों का आरक्षित मूल्य प्रत्येक वर्ष भूमि अधिग्रहण पर व्यय, विशेष परियोजनाओं पर विकास व्यय एवं बाजार की स्थिति को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने सुधारात्मक कार्यवाही की आवश्यकता पर सहमति व्यक्त की और कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जिसे प्राधिकरण अंगीकृत करेगा।

फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण से हानि

4.4.3 जीनीडा का महायोजना 2021 के ज़ोनिंग विनियम, शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर 'कृषि उपयोग क्षेत्र' का प्रावधान करते हैं जिसका उपयोग अन्य बातों के साथ–साथ फार्म हाउस विकसित करने के लिए किया जा सकता है। जीनीडा ने फार्म हाउस के लिए भूखण्डों के आवंटन के लिए दो योजनाएं प्रारम्भ की, यथा, संस्थागत फार्म हाउस योजना एवं कृषि फार्म हाउस योजना।

जैसा कि ***प्रस्तर 4.4*** में चर्चा की गई है, परिसम्पत्तियों का विक्रय मूल्य इस प्रकार से निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी लागत इनपुट की वसूली सुनिश्चित की जा सके। यद्यपि, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रकरण में, जीनीडा ने कुछ लागत इनपुट यथा अतिरिक्त सम्पत्ति[34] के लिए लागत, पुनर्वासन

[34] अधिग्रहीत की जा रही भूमि पर स्थित अचल संपत्ति, अर्थात खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित या अर्ध–निर्मित भवन आदि।

संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रकरणों में, जीनीडा ने कुछ लागत इनपुट को सम्मिलित नहीं किया। आगे, जीनीडा ने कृषि फार्म हाउसों के प्रकरणों में, भूमि अधिग्रहण पर स्टाम्प शुल्क, ब्याज एवं स्थापना शुल्क को लागत इनपुट में सम्मिलित नहीं किया। परिणामस्वरूप, फार्म हाउस भूखण्डों के 12 आवंटियों को ₹ 495.33 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया गया।

और पुनर्व्यस्थापन[35], विशेष परियोजनाएं तथा वाह्य विकास व्यय पर ब्याज को सम्मिलित नहीं किया। जीनीडा ने उपरोक्त लागत इनपुट पर विचार किये बिना संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के लिए ₹ 2,600 प्रति वर्गमीटर का आरक्षित मूल्य निर्धारित किया। यद्यपि, जैसा कि लेखापरीक्षा ने आगणित किया, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्ड (जनवरी 2011 में प्रारम्भ) के लिए आरक्षित मूल्य सभी लागत इनपुट[36] को ध्यान में रखते हुए ₹ 6,350 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया जाना चाहिए था। आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण जीनीडा को तीन संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में ₹ 484.32 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि **तालिका 4.9** में वर्णित है।

तालिका 4.9 : संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य का त्रुटिपूर्ण निर्धारण

भूखण्ड संख्या	क्षेत्र (वर्गमीटर में)	योजना विवरणिका के अनुसार आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	निविदत्त मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित दर एवं निविदत्त मूल्य में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	हानि (₹ करोड़ में)
एफएच-01	3,77,000	2,600	6,350	2,730	3,620	136.47
एफएच-02	4,04,879	2,600	6,350	2,785	3,565	144.34
एफएच-03	5,66,103	2,600	6,350	2,755	3,595	203.51
योग	**13,47,982**					**484.32**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत आंकड़े एवं सूचना।

कृषि फार्म हाउसों के लिए जीनीडा ने भूखण्डों का आरक्षित मूल्य ₹ 5,010 प्रति वर्गमीटर रखा। यद्यपि, आरक्षित मूल्य की गणना में जीनीडा ने भूमि अधिग्रहण पर स्टाम्प शुल्क, ब्याज एवं स्थापना शुल्क को लागत इनपुट में सम्मिलित नहीं किया। परिणामस्वरूप, जीनीडा ने इन भूखण्डों के लिए निम्नतर दर (₹ 1,310 प्रति वर्गमीटर) निर्धारित की जिसके कारण 84,047 वर्गमीटर भूमि वाले नौ फार्म हाउसों के आवंटन पर ₹ 11.01 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को 12 फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन पर आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण प्रीमियम के मद में ₹ 495.33 करोड़[37] की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि फार्म हाउसों के आवंटन में विशेष परियोजनाओं की लागत सम्मिलित नहीं की गई क्योंकि यह कृषि हरित श्रेणी के अन्तर्गत आता था। अग्रेतर, यह भी कहा गया कि विशेष परियोजनाओं की लागत आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं संस्थागत आवंटन की श्रेणियों से वसूल की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि संस्थागत फार्म हाउस योजना के लिए लागत इनपुट में विशेष परियोजनाओं की लागत को सम्मिलित नहीं करने के लिए कोई तर्कसंगत आधार नहीं था। संस्थागत फार्म हाउस योजना के आवंटियों को एक आवासीय इकाई, स्टाफ/सर्वेंट क्वार्टर, गार्ड रूम, स्वीमिंग पूल एवं पार्किंग सुविधा इत्यादि के निर्माण की अनुमति थी। इस प्रकार, कृषि फार्म हाउस योजना के विपरीत जिसमें आवासीय सुविधाओं के निर्माण की अनुमति नहीं थी, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटियों को आवासीय सुविधाओं के निर्माण की अनुमति थी एवं इस तरह, वे जीनीडा द्वारा

---

[35] भूमि अधिग्रहण के कारण अनैच्छिक विस्थापन से प्रतिकूल रूप से प्रभावित परिवारों को आर्थिक प्रतिकर के अलावा अतिरिक्त लाभ।

[36] लेखापरीक्षा द्वारा प्रस्तर 4.4.1 में, भूमि के लिए मूल दर (जनवरी 2011) ₹ 8,155 प्रति वर्गमीटर के रूप में निर्धारित की गई है, जिसमें विक्रय योग्य क्षेत्र को संस्थागत श्रेणी के लिए 70 प्रतिशत माना गया है। फार्म हाउस के प्रकरण में, विक्रय योग्य क्षेत्र को 80 प्रतिशत (जीनीडा द्वारा गणना के अनुसार) लिया गया है। अग्रेतर, आन्तरिक विकास (₹ 625 प्रति वर्गमीटर), जिसे प्रस्तर 4.4.1 में संस्थागत श्रेणी के मामले में सम्मिलित किया गया था, इस तथ्य के कारण फार्म हाउस भूखण्डों में सम्मिलित नहीं किया गया है कि फार्म हाउस भूखण्डों का आंतरिक विकास आवंटी का उत्तरदायित्व था।

[37] संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डः ₹ 484.32 करोड़ एवं कृषि फार्म हाउस भूखण्डः ₹ 11.01 करोड़।

स्थापित विशेष परियोजनाओं का लाभ उठा सकेंगे। इसलिए विशेष परियोजनाओं की लागत को संस्थागत फार्म हाउसों के आरक्षित मूल्य में सम्मिलित किया जाना चाहिए था।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में सुधारात्मक कार्यवाही की आवश्यकता पर सहमति व्यक्त की एवं कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी।

विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन पर विचार नहीं करना

जीनीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय एफएआर एवं जीसी पर विचार नहीं किया, जिसके कारण 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,296 आवंटनों में ₹ 3,385.37 करोड़ के अतिरिक्त राजस्व से वंचित होना पड़ा।

4.5 तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) का भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल द्वारा विभाजन का भागफल है। उच्च एफएआर का तात्पर्य है भूखण्ड के दिये गये क्षेत्रफल पर निर्माण के लिए अधिक आच्छादित क्षेत्रफल की अनुमति देना एवं इसके विपरीत क्रम में। भू–आच्छादन (जीसी) भूखण्ड का भू–भाग है जिस पर निर्माण किया जा सकता है। यह खुले स्थान से अलग अन्य क्षेत्र हैं। अतः उच्च जीसी का अर्थ है कि भूखण्ड के दिये गये क्षेत्रफल को अधिक क्षेत्रफल निर्माण से आच्छादित किया जा सकता है। इस प्रकार, उच्च एफएआर एवं जीसी आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्रफल निर्मित करने की अनुमति देता है जिसे विक्रय किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, एफएआर एवं जीसी में वृद्धि से उपलब्ध संसाधनों तथा अवसंरचनाओं पर अधिक बोझ पड़ता है। इसलिए, बढ़े हुये एफएआर एवं जीसी की अनुमति के साथ विक्रय मूल्य तदनुसार बढ़ते क्रम में पुनरीक्षित किया जाना चाहिए।

इस संदर्भ में, यह उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन विकास प्राधिकरणों (डीए) ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में अनुमन्य उच्च एफएआर को सम्मिलित करने की प्रणाली का पालन किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय एफएआर एवं जीसी पर विचार नहीं किया। लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08 के लिए लागू आधार एफएआर एवं जीसी के सम्बन्ध में उच्च एफएआर तथा जीसी के प्रकरणों का विश्लेषण किया। जीनीडा ने अग्रेतर योजनाओं में आवंटियों को बढ़ा हुआ एफएआर एवं जीसी अनुमन्य किया जैसा नीचे **तालिका 4.10** में वर्णित है।

तालिका 4.10: एफएआर एवं जीसी में वृद्धि का विवरण

क्रं सं	श्रेणी/वर्ष	योजना संचालन की अवधि	एफएआर		जीसी (प्रतिशत में)	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि
1.	**बिल्डर**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	1.75	-	30	-
	बीआरएस 1/2008-09	16-01-09 से 06-02-09	2.75	1	35	5
	बीआरएस 1/2009-10	22-01-10 से 16-02-10	2.75	1	35	5
	आरटीएस 1/2009-10	22-01-10 से 15-02-10	2.75	1	35[38]	5
	बीआरएस 2/2009-10	06-03-10 से23-03-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 3/2010-11	22-06-10 से 16-07-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 4/2010-11	11-11-10 से 10-12-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 5/2010-11	24-02-11 से 18-03-11	2.75	1	35	5
	बीआरएस 1/2014-15	05-06-14 से 26-06-14	3.50	1.75	35	5

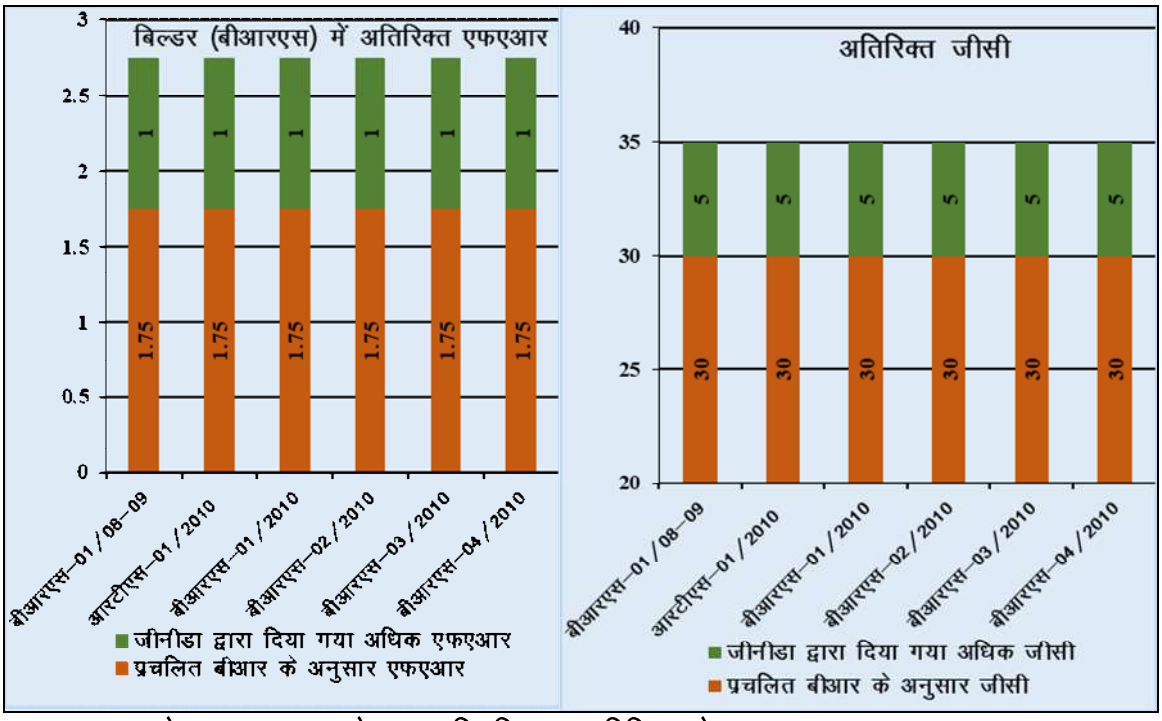
[38] योजना के प्रकाशन के समय लागू विनियम (भवन विनियम 2005, 9 जनवरी 2006 से प्रभावी) के अनुसार योजना विवरणिका 30 प्रतिशत की दर से जीसी प्रावधानित करता है। तथापि, आवंटी (गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड; भूखण्ड सं. जीएच–01, सेक्टर 4) के भवन निर्माण योजना में आवंटन की निविदा शर्तों के अनुसार 35 प्रतिशत जीसी अनुमोदित (सितम्बर 2010) की गयी थी।

क्रं सं	श्रेणी/वर्ष	योजना संचालन की अवधि	एफएआर		जीसी (प्रतिशत में)	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि
2.	**वाणिज्यिक**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	1.20 एवं 1.50	-	40	-
	वाणिज्यिक भूखण्ड 1, 2, 3, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड 4,5, 7	नवम्बर 2010 से दिसम्बर 2016	2 एवं 4	0.80 एवं 2.50	40	-
	2007-08 (आधार वर्ष)		0.30	-	40	-
	पेट्रोल पम्प-2		0.50	0.20	30	-
3.	**संस्थागत (नर्सरी/क्रेश)**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	0.85	-	40	-
	सतत् योजनायें	जनवरी 2011 से आज तक (भवन नियमावली के अनुसार)	1.50	0.65	40	-

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये योजना विवरणिका के अनुसार एफएआर एवं जीसी।

अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने अनियमित रूप से आवंटियों को भवन विनियम (बीआर) 2005 में दी गई अनुमति से अधिक एफएआर एवं जीसी की अनुमति इसे योजना विवरणिका में सम्मिलित कर प्रदान किया जैसा नीचे **चार्ट 4.6** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.6 : बिल्डर को अतिरिक्त एफएआर एवं जीसी की अनियमित अनुमति



स्रोतः उ.प्र. सरकार के द्वारा अधिसूचित भवन विनियम के अनुसार एफएआर।

अप्रैल 2006 से दिसम्बर 2010 की अवधि में आरम्भ की गई योजनाओं में बिल्डर भूखण्डों में एफएआर एक प्रतिशत एवं जीसी पाँच प्रतिशत अधिक अनुमन्य किया, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों में अनुमन्य एफएआर से 0.80 प्रतिशत व 2.5 प्रतिशत अधिक एफएआर अनुमन्य किया तथा पेट्रोल पम्प भूखण्डों में 0.20 अधिक एफएआर अनुमन्य किया गया। अतिरिक्त एफएआर/जीसी मुख्यतः जनवरी 2009 से दिसम्बर 2010 की अवधि में सीईओ की अनुमति से एवं बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन से दिया गया। बीआरएस 01/2008–09 के प्रकरण में, जो जनवरी 2009 में प्रारम्भ हुई, उसका बोर्ड से कार्योत्तर अनुमोदन भी प्राप्त नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08[39] की तुलना में अनुमन्य एफएआर एवं जीसी में वृद्धि के प्रभाव का विचार करने के पश्चात् बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के विक्रय मूल्य का सभी लागत इनपुट जैसा ***प्रस्तर 4.4*** के अन्तर्गत चर्चा की गयी है, को सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित विक्रय मूल्य का विश्लेषण किया। एफएआर एवं जीसी[40] को सम्मिलित करने के पश्चात् उपरोक्त श्रेणियों के लिए आगणित विक्रय मूल्य का विवरण ***परिशिष्ट 4.2*** में दिया गया है।

जीनीडा द्वारा विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत किये गये आवंटनों में लागत इनपुट एवं एफएआर/जीसी का प्रावधान नहीं करने एवं विक्रय मूल्य के निम्नतर निर्धारण के कारण कम उपार्जन की राशि नीचे **तालिका 4.11** में दी गयी है।

तालिका 4.11 : विक्रय मूल्य निर्धारण में लागत इनपुट, एफएआर एवं जीसी का प्रावधान नहीं करने के कारण हानि

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटन की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अंतर (₹ करोड़ में)
		से	तक				
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8 (6-7)**
1	**बिल्डर**						
i	बीआरएस योजना	मार्च 2009	अगस्त 2014	160	11471.76	7836.21	3635.55
ii	आरटीएस योजना	मार्च 2010	अप्रैल 2010	7	964.30	541.54	422.76
उप–योग 1				**167**	**12436.06**	**8377.75**	**4058.31**
2	वाणिज्यिक भूखण्ड	नवम्बर 2010	दिसम्बर 2016	36	1517.74	910.15	607.59
3	औद्योगिक	जनवरी 2008	दिसम्बर 2016	820	1628.82	1232.25	396.57
4	**संस्थागत**						
i	आईटी	अप्रैल 2007	जून 2015	189	931.00	803.52	127.48
ii	नर्सरी/क्रेश	दिसम्बर 2010	सितम्बर 2016	53	64.11	50.42	13.69
iii	विद्युत उप–केंद्र	मार्च 2008	अगस्त 2016	31	85.44	63.88	21.56
उप–योग 4				**273**	**1080.55**	**917.82**	**162.73**
महा–योग (1 से 4)				**1296**	**16663.17**	**11437.97**	**5225.20**

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आँकड़ों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा आगणित।

इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य निर्धारण में आवश्यक लागत इनपुट को समान रूप से अपर्याप्त समावेश करने (जैसा ***प्रस्तर 4.4*** में चर्चा की गयी है) तथा एफएआर एवं जीसी को सम्मिलित नहीं करने के संयुक्त प्रभावों के कारण वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,296 आवंटनों में जीनीडा ₹ 5,225.20 करोड़[41] के अतिरिक्त राजस्व से वंचित रहा।

प्राधिकरण द्वारा भवन विनियम में अनुमन्य एफएआर एवं जीसी से अधिक अनुमन्य किए गए एफएआर एवं जीसी अपने स्वयं के हित की अनदेखी करते हुये आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान करने एवं विनियम को अनदेखा करने का एक और प्रकरण हैं। जीनीडा को हुये ₹ 5,200 करोड़ से अधिक की भारी हानि के आलोक में, सरकार जीनीडा के सम्बन्धित अधिकारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती हैं।

---

[39] वर्ष 2008–09 की लागत निर्धारण की पत्रावली में विगत वर्ष के आकड़ों के आधार पर क्योंकि इससे पूर्व की पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं करायीं गयीं।

[40] उच्च जीसी का प्रभाव भवन विनियम में वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत दिये विक्रय योग्य जीसी के सूत्र का प्रयोग करके किया गया जिसके अनुसार विक्रय योग्य जीसी के लिए फैक्टर 0.30 नियत था।

[41] लागत इनपुट को अपर्याप्त रूप से सम्मिलित करनाः ₹ 1,839.83 करोड़ एवं एफएआर तथा जीसी को अपर्याप्त रूप से सम्मिलित करनाः ₹ 3,385.37 करोड़।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने स्वीकार किया कि उच्च एफएआर का तात्पर्य अधिक अवसंरचना है एवं इसलिए इसे उच्चतर मूल्यों में परिवर्तित होना चाहिए तथा कहा कि मानक लागत निर्धारण दिशा–निर्देश के लिए एक समिति गठित की जायेगी जिसकी सन्दर्भ की शर्तें (टीओआर) लेखापरीक्षा आपत्तियों को भी ध्यान में रखेगी। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्रतीक्षित है (अप्रैल 2022)।

अन्य लागतों की वसूली में विफलता

4.6 जीनीडा द्वारा अधिग्रहण एवं विकास में व्यय किये गये सभी लागतों को विक्रय मूल्य में सम्मिलित करते हुये आवंटियों से वसूल किया जाना चाहिए। लागत की प्रकृति जो कुछ आवंटियों के लिए विशिष्ट हो तथा लागत जो नियमित प्रकृति की न हो या जो सभी आवंटियों में संविभाजित न की जा सके, सम्बन्धित आवंटियों से विशेष रूप से एवं अलग से वसूल की जानी चाहिए। लेखापरीक्षा ने सम्बन्धित आवंटियों से ऐसी लागत की कम वसूली के निम्नलिखित प्रकरण देखें:

भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान किये गये अतिरिक्त प्रतिकर को वसूल न करना

4.6.1 माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के अपने निर्णय में निर्देशित (अक्टूबर 2011) किया कि "याचिकाकर्ता (भू–स्वामीओं) को नियम 1997/अधिनिर्णय के अन्तर्गत प्राप्त प्रतिकर के अतिरिक्त उस अनुपात की सीमा तक 64.70 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए हकदार थे जैसा कि पटवारी गाँव के लिए पहले भुगतान किया गया था। भूमि धारक 10 प्रतिशत की सीमा तक आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए भी हक़दार थे।'' न्यायालय ने जीनीडा को उन याचिकाकर्ताओं को जिनकी याचिका पूर्व में निरस्त कर दी गयी थी एवं उन भूमि धारकों जिन्होंने रिट याचिका दायर नहीं की थी को उपरोक्त लाभ देने का निर्णय लेने की भी अनुमति दी। माननीय उच्च न्यायालय ने जीनीडा को आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर किस अनुपात में भुगतान करने के लिए कहा जाये, का निर्णय लेने की भी अनुमति दी।

उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में, जीनीडा ने सभी भू–स्वामियों को, जहाँ धारा 6 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना 1 अप्रैल 2007 के पश्चात् प्रकाशित हुयी, को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करने एवं अतिरिक्त आबादी भूखण्ड (प्रचलित छः प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत के अंतर के रूप में चार प्रतिशत) देने का निर्णय (25 नवम्बर 2011/20 नवम्बर 2013) लिया।

अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में भुगतान किये गये राशि की वसूल करने का नोटिस निर्गत करने में उदासीनता के कारण, कुल वसूल करने योग्य राशि ₹ 5,983.63 करोड़ में से ₹ 2,697.04 करोड़ की नोटिस निर्गत नहीं हुई और ₹ 1,219.24 करोड़ ही वसूल हो सके (फरवरी 2022)।

जीनीडा ने उपरोक्त अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान की लागत आवंटियों से वसूल करने का निर्णय (9 नवम्बर 2011) भी लिया जैसा माननीय उच्च न्यायालय ने किसानों को अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान का निर्देश देते समय अनुमति प्रदान की थी। इसने विभिन्न श्रेणी के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की वसूल करने की दर की गणना उनको आवंटित क्षेत्र के आधार पर की, जिसे तदोपरांत उनके आवंटन के मूल्य के अनुपात में संशोधित (31 मई 2019) कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ₹ 5,983.63 करोड़ वसूल[42] किये जाने योग्य राशि के विरुद्ध केवल ₹ 3,286.59 करोड़ वसूल करने के लिए नोटिस निर्गत किया। शेष राशि ₹ 2,697.04 करोड़ वसूल करने के लिये नोटिस, नवम्बर 2011 में लिए गए निर्णय के बावजूद, अभी तक (फरवरी 2022) निर्गत नहीं किये गए थे। इसके अतिरिक्त, ₹ 3,286.59 करोड़ में से जिसके लिये नोटिस निर्गत किये गये थे, आवंटियों से वर्ष 2013–14 से फरवरी 2022 की अवधि में केवल ₹ 1,219.24 करोड़ वसूल किया गया। शेष ₹ 2,067.35 करोड़ की राशि अभी भी वसूल किया जाना है।

[42] अतिरिक्त प्रतिकर, आबादी भूखण्ड के लिए अतिरिक्त क्षेत्र एवं आबादी भूखण्ड, के विकास के विरुद्ध विकास शुल्क के अप्राप्त भाग की राशि सम्मिलित है।

इस प्रकार, वित्त प्रभाग की वांछित वसूल करने योग्य राशि की गणना में विफलता एवं परिसम्पत्ति प्रभाग[43] द्वारा ₹ 2,697.04 करोड़[44] की नोटिस निर्गत करने में उदासीनता के कारण, माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के आठ वर्ष बाद भी कुल वसूल करने योग्य ₹ 5,983.63 करोड़ के विरुद्ध, जीनीडा ₹ 4,764.39 करोड़[45] वसूल नहीं कर सकी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा का तर्क स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) एवं कहा कि वर्तमान में अनेको आवंटियों ने, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में वसूली के विरुद्ध याचिका दायर की है। न्यायालय का निर्णय लम्बित है एवं इन वादों के कारण भविष्य में होने वाली वसूली रुकी हुई है।

अन्य आवंटियों से आबादी भूखण्ड के लागत की कम वसूली

4.6.2 आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए, आबादी आवंटी को आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष भूमि की लागत एवं विकास शुल्क जमा करना अपेक्षित हैं। भूमि लागत में, उसे भुगतान की गयी भूमि दर के रूप में प्रतिकर की राशि एवं उस पर 10 प्रतिशत की दर से अर्जन व्यय (एडीम–एलए को देय) सम्मिलित हैं। विकास शुल्क भूमि प्रतिकर की दर के समतुल्य दर या जीनीडा द्वारा उस वर्ष के लिए आगणित वास्तविक विकास शुल्क, जो भी अधिक हो, पर प्रभारित किया गया।

गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय जिसमें अतिरिक्त प्रतिकर एवं आबादी भूखण्ड की लागत वसूलने की अनुमति दी थी, के परिपेक्ष्य में, जीनीडा ने, उपरोक्त अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान एवं आबादी भूखण्ड के आवंटन हेतु ₹ 5,983.63 करोड़ की लागत विद्यमान आवंटियों (आबादी के अतिरिक्त) से वसूल करने का निर्णय (9 नवम्बर 2011/ 31 मई 2019) लिया।

आबादी भूखण्ड को छोड़कर, अन्य आवंटियों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय, जीनीडा ने आबादी आवंटियों से वसूली योग्य लागत को दो बार समयोजित कर दिया जिससे ₹ 372.54 करोड़ की कम वसूली हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि अन्य आंवटियों से वसूल करने योग्य अतिरिक्त चार प्रतिशत विकसित आबादी भूमि (27,13,698 वर्गमीटर) की लागत का निर्धारण (मई 2019) करते समय, जीनीडा ने अविकसित भूमि (49,33,996 वर्गमीटर) के सकल क्षेत्र[46] से अतिरिक्त चार प्रतिशत आबादी भूमि (जिसकी लागत भूस्वामियों से वसूली योग्य है) के क्षेत्र की कटौती कर दिया एवं आबादी भूमि की दर से इस अंतर को गुणा कर दिया। अग्रेतर, जीनीडा ने विकसित आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए भूस्वामियों से वसूल करने योग्य लागत को समायोजित किया। इस प्रकार, अन्य आवंटियों (आबादी भूखण्डों को छोड़कर) से वसूल करने योग्य अतिरिक्त आबादी भूमि की लागत का निर्धारण करते हुए, जीनीडा ने भूस्वामियों से वसूली योग्य लागत को दो बार समायोजित किया। इसके परिणामस्वरूप अन्य आवंटियों (आबादी आवंटियों को छोड़कर) से ₹ 372.54 करोड़ की कम वसूली हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि अतिरिक्त प्रतिकर के कारण आबादी भूखण्डों की लागत आगणित करने में अतिरिक्त भूमि (चार प्रतिशत) की लागत सकल भूमि को जोड़ने के लिए सूत्र[47] का प्रयोग करके एवं चार प्रतिशत आबादी आवंटी से वसूल किये जाने योग्य भूमि लागत के सापेक्ष घटाते हुये पहले ही भारित किया जा चुका है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आबादी आवंटियों से वसूल की जाने वाली भूमि की लागत ऊपर वर्णित विवरण के अनुसार दो बार समायोजित की गई थी।

---

[43] बिल्डर, वाणिज्यिक, संस्थागत/आईटी एंव औद्योगिक प्रभाग।

[44] वसूल करने योग्य राशि : ₹ 5,983.63 करोड़ से निर्गत नोटिस की राशि : ₹ 3,286.59 करोड़ घटाने पर ।

[45] नोटिस निर्गत नहीं : राशि ₹ 2,697.04 करोड़ जमा नोटिस निर्गत परन्तु वसूल करने के लिए लंबित राशि ₹ 2,067.35 करोड़।

[46] 55 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि के कारण सकल की गई।

[47] (चार प्रतिशत x 100/55) से चार प्रतिशत घटाया।

आबादी भूखण्डों के आवंटियों से भूमि के मूल्य की कम वसूली

4.6.3 जीनीडा ने निर्धारित किया कि भू–स्वामियों को आबादी भूमि का आवंटन उनको वास्तविक रूप में भुगतान किये गये प्रतिकर की दर पर आवंटित क्षेत्रफल के लिए भूमि दर जमा करने पर किया जायेगा। मूल भूमि दर पर अतिरिक्त प्रतिकर (64.7 प्रतिशत) भी ऐसे आवंटी को दिए गए प्रतिकर का एक हिस्सा था। इसलिए, आबादी आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की दर को भी वसूल करना था। तथापि जीनीडा ने, नवम्बर 2011 से दिसम्बर 2017 की अवधि के दौरान 1,005 आबादी आवंटियों से ₹ 13.93 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर वसूल नहीं किया।

जीनीडा आबादी आवंटियों से ₹ 20.02 करोड़ तक अतिरिक्त प्रतिकर एवं आनुपातिक विकास प्रभार वसूल करने में विफल रहा।

इसके अतिरिक्त, आबादी आवंटियों से भूमि दर के समतुल्य दर पर विकास शुल्क वसूल किया जाना था, जो मई 2013 तक के आवंटनों के सम्बन्ध में विकास कार्यों की लागत के आधार पर निर्धारित विकास लागत से किसी भी प्रकरण में कम न हो एवं उसके पश्चात् 50 प्रतिशत की दर से होना चाहिए। चूँकि अतिरिक्त प्रतिकर, भूमि दर का ही एक भाग है, विकास शुल्क भी अतिरिक्त प्रतिकर (मई 2013 से अतिरिक्त प्रतिकर की दर का 50 प्रतिशत) की दर से बढ़ाया जाना चाहिए था। जीनीडा अतिरिक्त प्रतिकर पर विकास शुल्क लगाने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, जीनीडा नवम्बर 2011 से दिसम्बर 2017 की अवधि के दौरान 1,005 आबादी आवंटियों से कम से कम[48] ₹ 6.97 करोड़ (₹ 13.93 करोड़ के अतिरिक्त प्रतिकर का 50 प्रतिशत) वसूल करने में असमर्थ रहा।

इस प्रकार, जीनीडा आबादी आवंटियों से ₹ 20.90 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर एवं अतिरिक्त प्रतिकर पर विकास शुल्क वसूल करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि जीनीडा ने 106 आबादी आवंटियों से ₹ 83.71 लाख (अतिरिक्त प्रतिकरः ₹ 64.21 लाख एवं विकास शुल्क ₹ 19.50 लाख) वसूल लिया है। इसने आगे, कहा गया (अगस्त 2022) कि ₹ 3.92 लाख की अतिरिक्त राशि (अतिरिक्त प्रतिकरः ₹ 2.98 लाख एवं विकास शुल्क : ₹ 0.94 लाख) वसूल की गई है।

इस प्रकार, जीनीडा द्वारा की गई वसूली पर विचार करने के बाद भी, अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए भूमि दर एवं विकास शुल्क के रूप में ₹ 20.02 करोड़ की वसूल करना शेष है।

भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान की गई अनुग्रह राशि वसूल नहीं की गई

4.6.4 जीनीडा ने आठ गाँवों (सूरजपुर, अजायबपुर, घरभरा, घोड़ी बछेड़ा, सैनी, डाढ़ा, मथुरापुर एवं डाबरा) के प्रकरण में कृषकों द्वारा प्रतिकर में वृद्धि की माँग के मुद्दे को सुलझाने की दृष्टि से ₹ 431.82 करोड़ की अनुग्रह राशि भुगतान करने का निर्णय (23 दिसम्बर 2008) लिया।

जीनीडा आवंटियों से ₹ 307.37 करोड़ की अनुग्रह राशि वसूलने में विफल रहा क्योंकि उसने इस राशि को वर्ष 2015–16 से मानक लागत में सम्मिलित नहीं किया।

जीनीडा ने प्रभावित किसानों को अग्रेतर भुगतान करने के लिए एडीएम (एलए) को ₹ 431.71 करोड़ का भुगतान (जनवरी 2009 एवं फरवरी 2011) किया। आवंटियों से उपरोक्त मद पर किये गये व्यय की वसूली, मानक लागत में 'विशेष परियोजनाओं[49] के लिए वसूली' मद के अन्तर्गत विचार करते हुए किया गया। इसलिए, विभिन्न विशेष परियोजनाओं पर व्यय की गयी सम्पूर्ण राशि को वसूल करने के लिए ऐसे परियोजनाओं की लागत को मानक लागत में उसके व्यय होने के वर्ष के दौरान एवं प्रत्येक अनुवर्ती वर्ष में जब तक की ऐसे सभी परियोजनाओं की कुल लागत की वसूली नहीं हो जाती,

---

[48] चूँकि अतिरिक्त प्रतिकर के दर के समतुल्य राशि आरोपित करने के लिए मई 2013 से पूर्व के आवंटनों में आवंटियों को आबादी भूखण्ड आवंटन की तिथि उपलब्ध नहीं है।

[49] विशेष परियोजनाओं के लिए वसूली की दर प्रत्येक वर्ष विशेष परियाजनाओं की वसूली के लिए शेष अद्यतन कुल अनुमानित लागत को विक्रय के लिए विकसित किये जाने वाले शेष सकल क्षेत्रफल से विभाजित कर के आगणित किया गया।

सम्मिलित करना आवश्यक था। लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुग्रह राशि पर किये गये व्यय को जीनीडा ने विशेष परियोजनाओं की लागत के अन्तर्गत वर्ष 2009–10 से 2014–15 के दौरान सम्मिलित किया। तदोपरांत, वर्ष 2015–16 से विशेष परियोजनाओं की लागत में ऐसी राशि को सम्मिलित नहीं किया गया। इस कारण, अनुग्रह राशि पर किया गया व्यय पूर्णरूप से वसूल नहीं किया गया। अनुग्रह राशि पर किये गये व्यय ₹ 431.71 करोड़ में से जीनीडा वर्ष 2009–10 से 2014–15 के दौरान परिसम्पत्तियों के विक्रय से ₹ 124.34 करोड़[50] ही वसूल सका (***परिशिष्ट 4.5***) एवं शेष राशि ₹ 307.37 करोड़, विशेष परियोजनाओं की लागत के मद में सम्मिलित नहीं किये जाने के कारण वसूल नहीं की जा सकी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वर्ष 2009–10 से 2013–14 के दौरान अनुग्रह राशि के भुगतान की लागत ₹ 431.32 करोड़, मानक लागत में विशेष परियोजनाओं के अन्तर्गत भारित किया गया था एवं उपरोक्त अवधि में कुल लागत की वसूली ₹ 3,445.66 करोड़ थी जिसमें अनुग्रह राशि के भुगतान की लागत सम्मिलित है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2015–16 एवं उसके पश्चात् विशेष परियोजनाओं के तहत इस मद को सम्मिलित नहीं करने के कारण जीनीडा द्वारा शेष अनुग्रह राशि ₹ 307.37 करोड़ की वसूली नहीं की जा सकी।

विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि

विक्रय मूल्य के गलत निर्धारण के कारण जीनीडा द्वारा वसूल की गई ₹ 6,411.29 करोड़ की राशि पर राज्य के राजकोष को ₹ 320.56 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई।

4.7 पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 सहपठित धारा 78 में प्रावधान है कि एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए अचल सम्पत्ति के पट्टों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित शुल्क पर पंजीकृत करना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 3 में पट्टा विलेख के निष्पादन पर देय शुल्क की मात्रा निर्धारित की गई है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुये उ.प्र. सरकार ने आदेश[51] (जून 2008) द्वारा संशोधित किया एवं पंजीकृत की जा रही परिसम्पत्ति के प्रतिफल पर स्टाम्प शुल्क[52] का भुगतान पाँच[53] प्रतिशत की दर से निर्धारित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि विक्रय मूल्यों के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण, जीनीडा को आवंटियों से भूमि प्रीमियम (प्रतिफल) की कम वसूली के कारण ₹ 6,411.29 करोड़[54] की हानि वहन करनी पड़ी, जैसा कि ***अध्याय–IV परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण के प्रस्तर 4.4 एवं 4.5*** में चर्चा की गई है। परिणाम स्वरूप, जीनीडा द्वारा कम वसूल किए गए भूमि प्रीमियम की उपरोक्त राशि पर राजकोष को ₹ 320.56 करोड़[55] के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्टाम्प शुल्क की हानि की राशि तर्कसंगत प्रतीत नहीं होती है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है चूँकि स्टाम्प शुल्क, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 3 के अन्तर्गत हस्तांतरित की जा रही अचल सम्पत्ति के प्रतिफल (भूमि प्रीमियम) की राशि पर उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित दर पर उ.प्र. सरकार को देय होता

---

[50] वसूल की गई अनुग्रह राशि 2009–10: ₹ 9.01 करोड़, 2010–11: ₹ 44.37 करोड़, 2011–12: ₹ 0.02 करोड़, 2012–13: ₹ 0.63 करोड़, 2013–14 ₹ 37.66 करोड़ एवं 2014–15 ₹ 32.65 करोड़।

[51] एसआर–5–2756/11–2008–500(165)–2007 दिनांक 30 जून 2008।

[52] तीस वर्ष से अधिक अवधि के लिए पट्टे पर।

[53] अधिसूचना सं. केएसबी–5–3706/11–1998 दिनांक 31 अगस्त 1998 द्वारा पूर्व में आठ प्रतिशत लागू।

[54] ₹ 5,225.20 करोड़ (प्रस्तर 4.5), ₹ 690.76 करोड़ (प्रस्तर 4.4.2), ₹ 495.33 करोड़ (प्रस्तर 4.4.3) का योग।

[55] पाँच प्रतिशत की दर से।

है। यदि जीनीडा ने परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए उचित विक्रय मूल्य निर्धारित किया होता, तो उ.प्र. सरकार को आवंटियों से वसूल की गई ₹ 6,411.29 करोड़ की राशि (भूमि प्रीमियम) पर स्टाम्प शुल्क की हानि वहन नहीं करनी पड़ती, जैसा कि ***प्रस्तर 4.4 एवं 4.5*** में विस्तार से चर्चा की गई है।

4.8 निष्कर्ष

जीनीडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए कोई दिशा–निर्देश तैयार नहीं किया जिसके कारण जीनीडा में मूल्य निर्धारण की सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी। मूल्य निर्धारण की पद्धति सभी वर्षों में समरूप नहीं थी तथा सभी लागत इनपुट एवं तल–क्षेत्र अनुपात/भू–आच्छादन के लाभों का विचार किये बिना मूल्यों का स्वैच्छिक निर्धारण किया गया। इसके अतिरिक्त, जिन लागतों को परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में सम्मिलित नहीं किया जा सका, की वसूली सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया। विक्रय मूल्य के कम निर्धारण के परिणामस्वरूप न केवल जीनीडा को अत्यधिक राजस्व की हानि हुई अपितु इसके फलस्वरूप राजकोष को भी स्टाम्प शुल्क की हानि हुई। इस प्रकार, विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों के मूल्य निर्धारण में अनुचित लाभ दिये गए।

4.9 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
9.	जीनीडा को मूल्य निर्धारण की विधि सुव्यवस्थित करने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए दिशा–निर्देश तैयार करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
10.	जीनीडा को परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में एफएआर एवं जीसी के लाभों एवं सभी लागत इनपुट पर विचार करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है एवं आश्वासन दिया है कि सरकार द्वारा लागत सम्बन्धी दिशा–निर्देशों की अनुशंसा करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जो अन्य बातों के साथ–साथ लेखापरीक्षा द्वारा की गई आपत्तियों को ध्यान में रखेगी।
11.	जीनीडा को अन्य लागतों, जो कि विक्रय मूल्य का घटक नहीं है परन्तु विशिष्ट आवंटियों से अलग से वसूल की जाती है, की वसूली के लिए तंत्र विकसित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
12.	अतिरिक्त एफएआर, लागत इनपुट को शामिल न करके एवं स्लैब दरों में अंतराल के माध्यम से दिए गए अनुचित लाभ की स्वतंत्र रूप से जाँच एवं उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना चाहिए।

अध्याय–V
परिसम्पत्तियों का आवंटन (सामान्य)

अध्याय–V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V सामान्य

प्रस्तावना

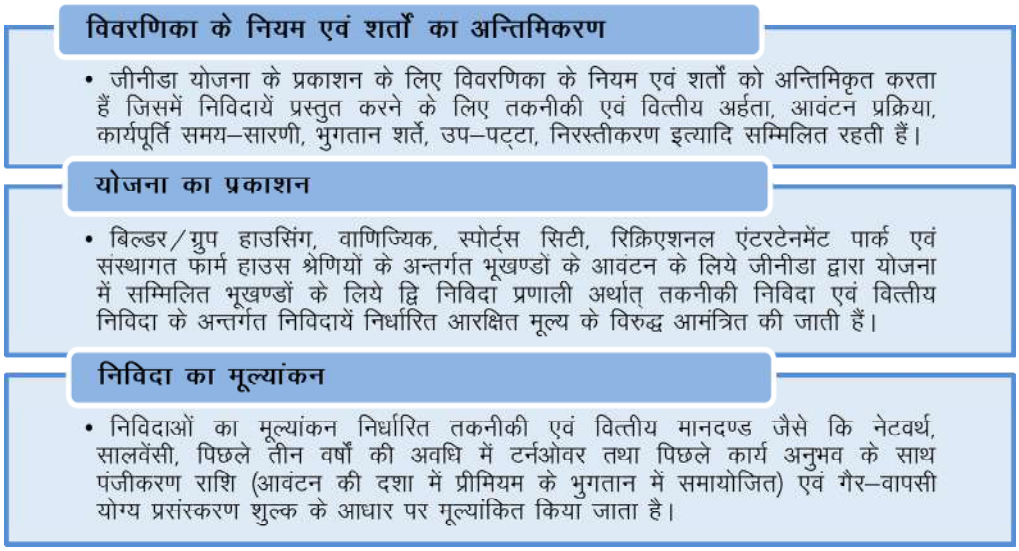
5.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) का मुख्य उद्देश्य अपने क्षेत्राधिकार में औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना हैं एवं आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थागत क्षेत्र का विकास औद्योगिकीकरण के उद्देश्य की प्राप्ति के लिये सहायक उद्देश्य के रूप में होता है।

जीनीडा के चार सम्पत्ति प्रभाग यथा बिल्डर प्रभाग, वाणिज्यिक प्रभाग, संस्थागत प्रभाग तथा औद्योगिक प्रभाग विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुश्रवण करते हैं। जीनीडा का नियोजन प्रभाग आवंटित भूखण्ड के भवन आलेख एवं मानचित्रों के अनुमोदन तथा यह सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी हैं कि भवन का निर्माण अनुमोदित भवन आलेखों एवं मानचित्रों के अनुसार है। परिसम्पत्तियों की कुछ श्रेणियाँ जैसे बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क एवं संस्थागत फार्म हाउस निविदा के आधार पर आवंटित किये गये, जबकि अन्य यथा संस्थागत, आईटी एवं औद्योगिक भूखण्डों को जीनीडा की अनुवीक्षण समिति द्वारा साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किया गया। कृषि फार्म हाउस का आवंटन लॉटरी के आधार पर किया गया। प्रत्येक में अंगीकृत की गयी प्रक्रिया अनुवर्ती भागों में वर्णित हैं।

निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क एवं संस्थागत फार्म हाउस श्रेणियों के अन्तर्गत निविदायें आमंत्रित करके आवंटन करने के सन्दर्भ में योजना के प्रकाशन से अनुश्रवण एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालन तक के चरणों की प्रक्रिया नीचे **चार्ट 5.1** में दर्शायी गयी हैं:

चार्ट 5.1: निविदा के आधार पर आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुश्रवण की प्रक्रिया



आवंटन के लिए संस्तुति तथा अनुमोदन

- वित्तीय निविदा उन निविदादाताओं की खोली जाती है जो तकनीकी निविदा में अर्हता प्राप्त करते हैं। आवंटन समिति द्वारा आरक्षित मूल्य के विरुद्ध उच्चतम निविदा करने वाले निविदादाता को विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति की जाती है, जो कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा अनुमोदित किया जाता है।

आरक्षण सह सहमति एवं आवंटन पत्र निर्गत करना

- सीईओ के अनुमोदन के उपरांत आरक्षण सह सहमति पत्र एक माह के अन्दर आरक्षण राशि जमा करने हेतु निर्गत किया जाता है, सिवाय वाणिज्यिक श्रेणी के जहाँ सीईओ के अनुमोदन के उपरांत सीधे आवंटन पत्र निर्गत किया जाता हैं।
- आरक्षण राशि प्राप्त होने पर जीनीडा द्वारा आवेदकों के पक्ष में निर्धारित समय के अंदर आवंटन राशि एवं शेष राशि किश्तों में जमा करने हेतु आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।

पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना

- आवंटन राशि प्राप्त होने पर, जीनीडा निर्धारित समयसीमा के अंदर पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट (पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताओं को सम्मिलित करते हुये) एवं पट्टा योजना निर्गत करता है। पट्टा विलेख के निष्पादन के फलस्वरूप, भूमि का भौतिक कब्जा दिया जाता है।

भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन

- पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटी, जीनीडा से भवन योजना एवं मानचित्र का अनुमोदन प्राप्त करता है तथा अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।
- जीनीडा का नियोजन प्रभाग भवन निर्माण के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है तथा सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग आवंटन एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है।

परियोजना की कार्यपूर्ति

- परियोजना को योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के अंदर पूर्ण करना आवश्यक है, जिसमे विफलता शास्ति आकर्षित करती है।
- परियोजना के पूर्ण होने पर, अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किये जाते हैं तथा बिल्डर/विकासकर्ता को इकाइयों के अंतिम उपयोगकर्ता के साथ त्रिपक्षीय उप–पट्टा करने की अनुमति दी जाती है।

स्रोतः जीनीडा की आवंटन पत्रावलियाँ

साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

साक्षात्कार में सफल होने वाले उद्यमियों को संस्थागत, आईटी एवं औद्योगिक भूखण्ड निर्धारित भूमि दरों पर आवंटित किये जाते हैं। यदि साक्षात्कार में सफल आवेदकों की संख्या उपलब्ध भूखण्डों की संख्या से अधिक होती है, तो उनके नाम से लॉटरी निकाली जाती है एवं जिस आवेदक का नाम लॉटरी ड्रा में आता है, उसे भूखण्ड आवंटन किया जाता है। कृषि फार्म हाउस को बिना साक्षात्कार किये लॉटरी ड्रा के माध्यम से निर्धारित भूमि दरों पर आवंटित किया जाता है।

साक्षात्कार के माध्यम से किये गये आवंटन यथा संस्थागत/आईटी एवं औद्योगिक भूखण्ड तथा ड्रा के माध्यम से किये गये आवंटन यथा कृषि फार्म हाउस के सम्बन्ध में योजना प्रकाशन से अनुश्रवण एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालन तक के चरणों में सम्मिलित प्रक्रिया **चार्ट 5.2** में दर्शायी गयी हैः

चार्ट 5.2: साक्षात्कार के आधार पर आवंटन एवं आंवटन–पश्चात् अनुश्रवण की प्रक्रिया

योजना का प्रकाशन

- जीनीडा द्वारा भूखण्डों के आवंटन के लिए विशिष्ट अवधि के लिए या असीमित अवधि की योजनायें प्रकाशित करके आवेदन आमंत्रित किया जाता है।

आवेदनों की अनुवीक्षा

- आवेदन प्राप्त होने पर, अनुवीक्षण/आवंटन समिति आवेदनों की अनुवीक्षा के लिए उत्तरदायी होती है तथा यह सुनिश्चित करती है कि सभी आवश्यक औपचारिकताएं एवं अभिलेख पूर्ण हैं।

आवेदक का साक्षात्कार तथा लॉटरी ड्रा

- आवेदकों, जिनके आवेदन पूर्ण हैं, को साक्षात्कार हेतु बुलाया जाता है जिसमें अनुवीक्षण समिति के समक्ष परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की जाती है।
- यदि साक्षात्कार में सफल आवेदक उपलब्ध भूखण्डों की संख्या से अधिक होते है, तो लॉटरी ड्रा निकाला जाता है। कृषि फार्म हाउस के प्रकरण में, आवंटन बिना साक्षात्कार आयोजित किये लॉटरी ड्रा के माध्यम से किया जाता है।

आवंटन हेतु संस्तुति तथा अनुमोदन

- आवंटन समिति द्वारा सफल आवेदकों को विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन के लिए संस्तुति की जाती है, जिसका अनुमोदन सीईओ द्वारा प्रदान किया जाता है।

आवंटन पत्र निर्गत करना

- सीईओ के अनुमोदन के उपरांत, आवेदको के पक्ष में आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।

पट्टा विलेख निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना

- आवंटन पत्र निर्गत होने के उपरांत, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट (पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताओं को सम्मिलित करते हुये) निर्गत की जाती है।

भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन

- पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटी जीनीडा से भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन प्राप्त करता है एवं अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।

आवंटन एवं पट्टा विलेख की नियम एवं शर्तों के अनुपालन का अनुश्रवण

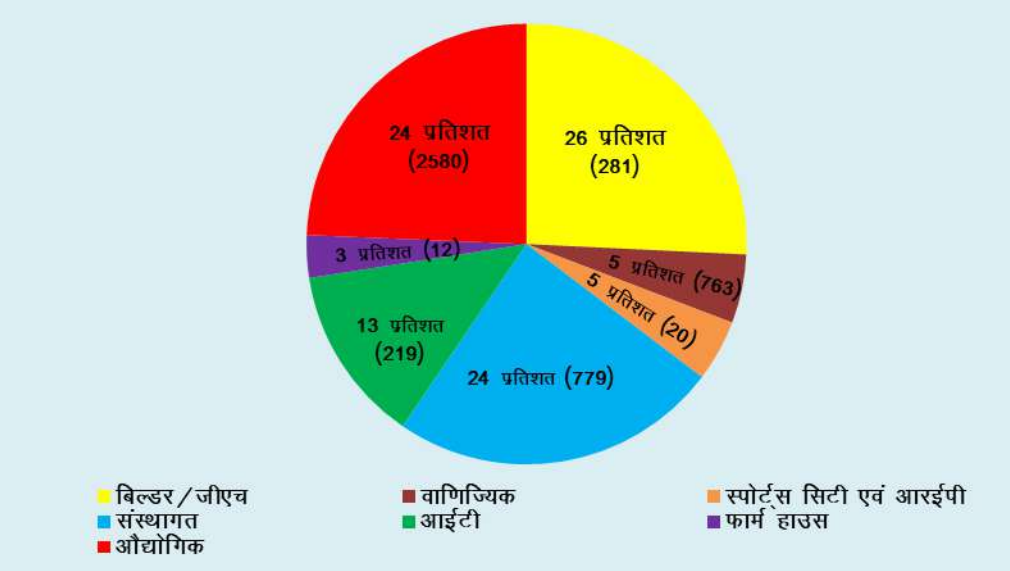
- पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत, आवंटी अपनी परियोजना स्थापित करता है एवं जीनीडा के देयों का भुगतान करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग भवन निर्माण के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होता है तथा सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग यथा संस्थागत, आईटी या औद्योगिक प्रभाग आवंटन, पट्टा विलेख, योजना विवरणिका तथा मैनुअल इत्यादि के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी होता है। वित्त प्रभाग धनराशि के संग्रहण से सम्बन्धित पर्यवेक्षण कार्य करता है।

स्रोतः जीनीडा की आवंटन पत्रावलियाँ

आवंटनों की स्थिति

5.2 जीनीडा ने अपने स्थापना (जनवरी 1991) से 2020–21 तक विभिन्न श्रेणियों (आवासीय श्रेणी को छोड़ते हुये) के अन्तर्गत 4,643.28 हेक्टेयर माप की 4,654 परिसम्पत्तियों (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) का आवंटन किया जैसा **चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है।

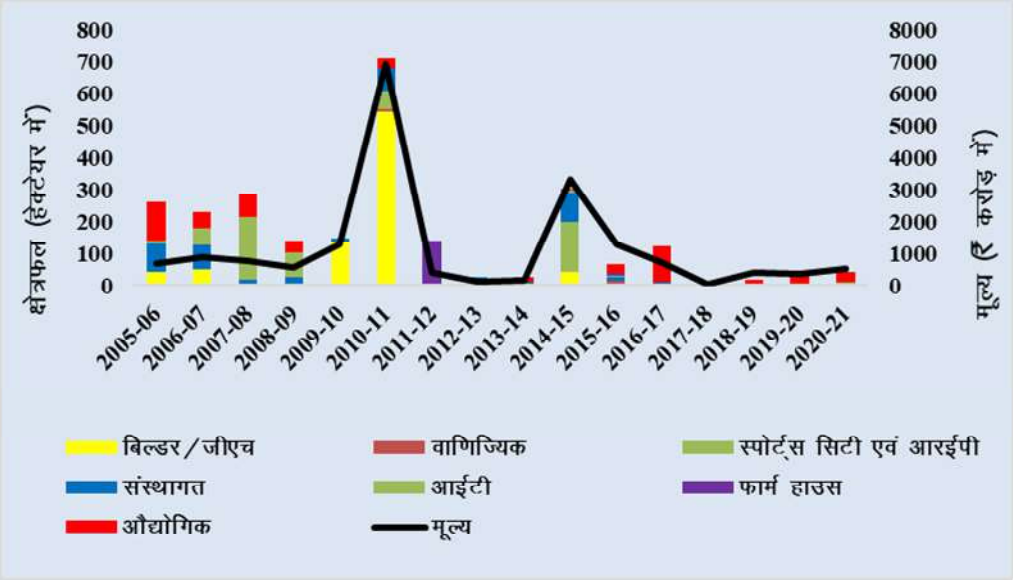
चार्ट 5.3: विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत क्षेत्रफल–वार भूखण्डों का आवंटन (प्रतिशत में) स्थापना से 2020–21 तक (आवंटनों की संख्या कोष्ठक में)



स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त आंकड़े

जीनीडा ने वर्ष 2005–06 से 2020–21 (निष्पादन लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि) की अवधि में विभिन्न श्रेणियों (आवासीय श्रेणी को छोड़ते हुये) के अन्तर्गत 2,535.45 हेक्टेयर माप की 2,459 परिसम्पत्तियों का आवंटन किया। वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि के मध्य परिसम्पत्तियों का वर्ष–वार आवंटन **चार्ट 5.4** में दर्शाया गया हैं।

चार्ट 5.4: 2005–06 से 2020–21 की अवधि के मध्य भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदत्त आंकड़े

चार्ट 5.4 से यह स्पष्ट है कि:

- क्षेत्रफल तथा मूल्य दोनों ही दृष्टि से 710.02 हेक्टेयर आवंटित क्षेत्रफल एवं ₹ 6,927.12 करोड़ के आवंटन प्रीमियम के साथ अधिकतम आवंटन वर्ष 2010–11 में किये गये;
- वर्ष 2010–11 में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अधिकतम आवंटन यथा क्षेत्रफल के सन्दर्भ में 66.81 प्रतिशत हुये;

- औद्योगिक आंवटन वर्ष 2005–06 से 2008–09 की अवधि के दौरान संकेन्द्रित थे, जो इस अवधि में कुल औद्योगिक आवंटन का 52.09 प्रतिशत था। इसके पश्चात्, वर्ष 2016–17 में औद्योगिक श्रेणी में फिर से 20.61 प्रतिशत आवंटन हुये; तथा
- क्षेत्रफल के सन्दर्भ में आईटी आवंटन मुख्यतः 2006–07 से 2008–09 की अवधि के दौरान किये गये।

गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य[1] के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 21 अक्टूबर 2011 के निर्णय में दिये गये आदेश के अनुसार 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 की अवधि के दौरान विकास कार्यों को रोक दिया गया था, जिसमें एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 के अनुमोदन के उपरान्त ही विकास कार्यों को शुरू करने का निर्देश दिया गया था।

विभिन्न श्रेणियों में परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.3 इस अध्याय में छः उप–अध्याय सम्मिलित हैं जो विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बन्धित हैं यथा,

- उप–अध्याय V (1) : औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन;
- उप–अध्याय V (2) : बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन;
- उप–अध्याय V (3) : वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन;
- उप–अध्याय V (4) : स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन;
- उप–अध्याय V (5) : संस्थागत एंव आईटी भूखण्डों का आवंटन; एवं
- उप–अध्याय V (6) : फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में समान अनियमिततायें

5.4 लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच के दौरान सभी आवंटन श्रेणियों में आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालन की प्रक्रिया में गंभीर अनियमिततायें देखी। इन पर उप–अध्याय V (1) से V (6) में विस्तार से चर्चा की गयी है। आवंटनों की समस्त श्रेणियों में समान प्रकृति की अनेक अनियमिततायें देखी गयी। यद्यपि सम्बन्धित उप–अध्यायों में इन पर विस्तार से चर्चा की गयी है, लेकिन विभिन्न श्रेणियों में एक समान प्रकृति वाले कुछ प्रकरणों को अनुवर्ती प्रस्तरों में इंगित किया गया है।

(i) आवंटन के नियम एवं शर्तों का बोर्ड द्वारा अनुमोदित नहीं होना: योजना विवरणिका, आवंटन के नियम एंव शर्तों को समाहित करते हुए एक महत्वपूर्ण दस्तावेज होता है जो निविदा प्रक्रिया, आवंटन, प्रीमियम की वसूली एवं परियोजना के क्रियान्वयन की प्रक्रिया को नियंत्रित करता है। अतः इसे योजना के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए। लेखापरीक्षा ने देखा कि 22 योजनाओं[2] में से केवल एक योजना विवरणिका (कृषि फार्म हाउस) को योजना के प्रकाशित होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। जीनीडा ने बोर्ड के समक्ष 12 योजनाएं कार्योत्तर प्रस्तुत की, जिसमें से बोर्ड ने 10 योजना विवरणिकाओं को अनुमोदन प्रदान किया, जबकि अन्य दो प्रकरणों (स्पोर्ट्स सिटी–02 एंव आरईपी–01) में, बोर्ड ने अनुमोदन या अस्वीकरण के बिना केवल इन विवरणिकाओं का अवलोकन किया। शेष नौ योजना विवरणिकाओं को बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं किया गया।

---

[1] रिट याचिका सी संख्या : 2011 की 37443।

[2] लेखापरीक्षा में नमूना जाँच की गयी सम्पत्तियों के आवंटन की 46 योजनाओं में से जीनीडा ने 24 प्रकरणों में बोर्ड द्वारा योजना विवरणिकाओं के अनुमोदन से सम्बन्धित सूचना प्रदान नहीं की।

(ii) विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन से जीनीडा को हानिः पूर्व की योजनाओं के चूककर्ताओं की अपात्रता से सम्बन्धित आवंटन के मौजूदा नियम एवं शर्तों तथा आवंटियों से बैंक गारंटी प्राप्त करने की आवश्यकता को हटा दिया गया एवं बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक तथा स्पोर्ट्स सिटी श्रेणियों की अनुवर्ती योजना विवरणिकाओं में आरक्षण एवं आवंटन राशि जमा करने तथा भूखण्डों के उप–विभाजन से सम्बन्धित शर्तों को शिथिल किया गया। इसके अतिरिक्त, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक तथा स्पोर्ट्स सिटी की श्रेणियों में भुगतान योजना के विद्यमान नियम एवं शर्तों, जिसमें 'आवंटन की तिथि' से शेष[3] प्रीमियम पर ब्याज का आरोपण प्रावधानित था, को अविवेकपूर्ण ढंग से अनुवर्ती योजना विवरणिकाओं में परिवर्तित (जुलाई 2014 एवं आगे) करके 'आवंटन राशि जमा करने की तिथि/देय तिथि' कर दिया गया जो कि आवंटन की तिथि से 60 दिनों से 120 दिनों के पश्चात् थी। इसके कारण जीनीडा को प्रीमियम की किश्तों के स्थगन के अतिरिक्त ब्याज की हानि वहन करनी पड़ी।

(iii) आवेदन एवं आवंटन की अनुवीक्षाः औद्योगिक एवं संस्थागत/आईटी भूखण्डों के आवेदनों के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्डों का अभाव था जो कि साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किये गये थे। जिसके परिणामस्वरूप, इन भूखण्डों को आवंटित करने के अनुवीक्षण/आवंटन समिति के निर्णय में पारदर्शिता की कमी थी। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि औद्योगिक, संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन में अनुचित पक्षपात था। जबकि आवेदक द्वारा एक या एक से अधिक आवश्यक अभिलेख जैसे कि तरलता प्रमाण पत्र, वित्तीय विवरण, नेटवर्थ का विवरण आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत नहीं किए गये थे। बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को भी उन अपात्र आवेदकों को आवंटित किया गया जो तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के लिए विवरणिका की शर्तों को पूर्ण नहीं करते थे।

(iv) अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटनः जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जा रहे भूखण्ड सभी भार/अतिक्रमण एवं विवाद से मुक्त हों जिससे आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा सुचारू रूप से सौंपने हेतु पट्टा योजना तैयार करने तथा उस पर चेकलिस्ट निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो। इससे आवंटियों को निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना निर्मित करने एवं आवंटन के वांछित उद्देश्य को पूर्ण करने में भी सहायता मिलेगी। लेखापरीक्षा ने देखा कि सभी श्रेणियों में, जीनीडा भार मुक्त भूखण्डों का आवंटन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसने इसके आवंटन के उद्देश्य पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

(v) चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्बः आवंटन होने एवं आवंटन राशि की प्राप्ति के परिणामस्वरूप, जीनीडा द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करना अपेक्षित होता है। हालाँकि, जीनीडा ने चेकलिस्ट निर्गत करने की कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की। जिसके कारण, आवंटन राशि प्राप्त होने के बाद दो माह से लेकर पाँच वर्ष तक के विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत की गयी। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं फलस्वरूप पट्टा किराये की हानि हुयी, इसके अतिरिक्त आवंटियों द्वारा परियोजना कार्यपूर्ति की अवधि बढ़ गयी।

(vi) आवंटियों के साथ एस्क्रो खाता नहीं खोला जानाः जीनीडा के हितों की रक्षा के उद्देश्य हेतु विकासकर्ता द्वारा देय राशि के भुगतान के सम्बन्ध में तथा सम्बन्धित परियोजनाओं पर अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा एकत्र की गयी धनराशियों का संप्रयोग सम्बन्धित परियोजना पर सुनिश्चित करने के लिये, विकासकर्ता के साथ एस्क्रो खाता खोलने का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है। यद्यपि, जीनीडा ने योजना विवरणिकाओं में आवंटन की किसी भी श्रेणी के लिए आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने की शर्त को सम्मिलित नहीं किया। जीनीडा, उ.प्र. सरकार के आदेश

[3] भूखण्ड के प्रीमियम से पंजीकरण राशि, आरक्षण सह सहमति राशि एवं आवंटन राशि के समायोजन के उपरांत शेष।

(दिसम्बर 2016) तथा अपने स्वयं के निर्देश (मार्च 2019) के बावजूद, चूककर्ता आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलना भी सुनिश्चित करने में विफल रही। फलस्वरूप, जीनीडा अपनी देयताओं का समय से भुगतान एवं अंतिम क्रेताओं के वित्तीय हितों को सुनिश्चित करने के लिए परियोजनायें समय से पूर्ण कराने में विफल रहा।

(vii) बंधक अनुमति प्रदान करना: प्रीमियम के सापेक्ष अद्यतन देय राशि एवं आवंटियों द्वारा पट्टा किराये का भुगतान नहीं किये जाने के बावजूद, जीनीडा ने विवरणिका/ मैनुअल की शर्तों का उल्लघंन करते हुये बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, स्पोर्ट्स सिटी, फार्म हाउस तथा औद्योगिक श्रेणियों के भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति दी।

(viii) कंसोर्टियम आवंटियों को भूखण्डों का आवंटन: जीनीडा ने परियोजना में प्रत्येक कंसोर्टियम सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को परिभाषित करने वाले मेमोरण्डम ऑफ एसोसिएशन के त्रुटिपूर्ण होने के बावजूद कंसोर्टियम आवंटी को भूखण्ड आवंटित किये। आवंटन के उपरांत, कंसोर्टियम सदस्यों ने भूखण्डों को उप–विभाजित किया एवं उप–विभाजित भूखण्डों के स्वतंत्र आवंटी बन गये। परिणामस्वरूप, उन आवंटियों को भूखण्ड आवंटित हो गये जो आवंटन के लिए वित्तीय या तकनीकी रूप से स्वयं अर्ह नहीं थे। फलस्वरूप, परियोजनाओं को निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किया जा सका। वास्तव में, स्पोर्ट्स सिटी में भूखण्डों का उप–विभाजन इतना अधिक था कि गोल्फ कोर्स जैसी खेल अवसंरचना के निर्माण का उद्देश्य असंभव हो गया।

(ix) परियोजनाओं के क्रियान्वयन में विलम्ब: आवंटनों की सभी श्रेणियों के अन्तर्गत निर्धारित अवधि के अंदर आवंटियों द्वारा अनेक परियोजनाओं/यूनिटों को पूर्ण नहीं किया गया या उन्हें क्रियाशील नहीं बनाया गया। लेखापरीक्षा ने परियोजना पूर्ण होने या इकाइयों को क्रियाशील बनाने से पूर्व यहां तक कि कभी–कभी बिना सीआईएस शुल्क लगाये भी आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन देखा। यह इंगित करता है कि आवंटियों ने परियोजनाओं की स्थापना के बजाय व्यापार के उद्देश्य से भूखण्ड का आवंटन प्राप्त किया।

आगामी अध्यायों में परिसम्पत्तियों के आवंटन में विभिन्न अनियमितताओं, आवंटित परिसम्पत्तियों के विकास की स्थिति एवं राज्य सरकार तथा जीनीडा की प्रतिक्रियाओं को प्रदर्शित किया गया है।

अध्याय–V (1)
औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन

अध्याय–V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (1) औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.1.1 जीनीडा का मुख्य उद्देश्य उनके अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित करना है। इसके लिए जीनीडा द्वारा औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए जाते हैं, जहाँ आवंटियों को योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अन्तर्गत निर्धारित अवधि में औद्योगिक इकाइयां स्थापित करनी होती हैं।

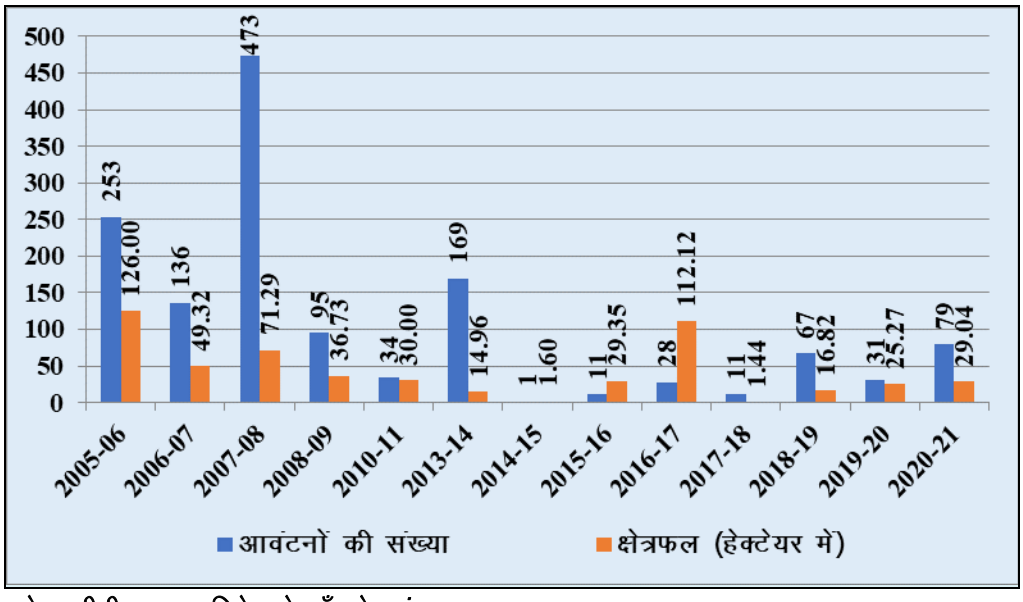
जीनीडा का उद्योग प्रभाग औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन का अनुश्रवण करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग औद्योगिक भूखण्डों पर निर्माण एवं उनके कार्यपूर्ति के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.1.2 जीनीडा ने अपनी स्थापना (जनवरी 1991) से मार्च 2021 तक औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत 1,130.21 हेक्टेयर के 2,580 भूखण्ड (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) आवंटित किए, जो जीनीडा द्वारा आवंटित कुल भूमि (5,324.23) का 21 प्रतिशत था। आवंटित 2,580 भूखण्डों में से 1,341 भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील कर दिया गया था।

जीनीडा ने 2005–06 से 2020–21[1] की अवधि में 543.94 हेक्टेयर के कुल क्षेत्रफल के 1,388 औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए। 2005–06 से 2020–21 की अवधि में वर्ष–वार आवंटन (भूखण्ड/उप–विभाजित भूखण्ड) एवं इसका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.1.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.1.1: वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में औद्योगिक भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोतः जीनीडा द्वारा दिये गये आँकड़े एवं सूचना

स्थापना (1991) के बाद से आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से 972 औद्योगिक भूखण्डों (37.67 प्रतिशत) के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के प्रति अतिदेय ₹ 630.56 करोड़ था जोकि मुख्यतः स्थापना से

[1] निष्पादन लेखापरीक्षा में 2005–06 से 2017–18 तक की अवधि सम्मिलित है और लेखापरीक्षा परिणामों को वर्ष 2020–21 तक अद्यतन किया गया है।

लेखापरीक्षा की अवधि, अर्थात 2017–18 तक के आवंटनो के विरुद्ध था। उपरोक्त ₹ 630.56 करोड़ के अतिदेय में से, ₹ 373.64 करोड़ का अतिदेय वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में किये गए आवंटनों से सम्बन्धित है, जैसा कि **तालिका 5.1.1** में वर्णित है।

तालिका 5.1.1: 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटित औद्योगिक भूखण्डों के विरुद्ध अतिदेय

आवंटनों की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध देय बकाया थे	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
		मूल धनराशि	मूल पर ब्याज	ब्याज सहित पट्टा किराया	योग
1,388	595	175.59	133.52	64.53	373.64

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.1.2** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्षों से अधिक	39	66.35
पाँच से 10 वर्षों तक	117	64.56
तीन से पाँच वर्षों तक	67	10.42
तीन वर्षों से कम	372	232.31
योग	**595**	**373.64**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 223 आवंटियों से ₹ 141.33 करोड़ की धनराशि तीन वर्षों से अधिक समय से अतिदेय थी, तथापि, जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[2] के अनुसार चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.1.3 भूमि आवंटन प्रकरणों की विस्तृत जाँच के लिए नमूने का चयन करते समय जीनीडा से प्राप्त आंकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि यथा 2005–06 से 2017–18 में जीनीडा ने 472.35 हेक्टेयर के कुल क्षेत्रफल वाले 1,221 औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए थे। इन आवंटनों में से, 203.62 हेक्टेयर माप के 44 औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच हेतु आईडिया सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर चयनित (अगस्त 2018) किया गया। तथापि, दो भूखण्डों[3] के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गये थे।

लेखापरीक्षा ने 42 भूखण्डों[4] के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच के अतिरिक्त जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ दो औद्योगिक स्थलों[5] का भौतिक सत्यापन किया। लेखापरीक्षा ने आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों के विकास की स्थिति का भी

---

[2] आवेदक आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण, आवंटन/पट्टा की नियम एवं शर्तों के भंग/उल्लंघन करने तथा/या आरक्षण राशि/आवंटन राशि या लगातार दो बार प्रीमियम/पट्टा किराया की किस्तें को जमा न करने पर आवंटन निरस्त किये जाने योग्य थे।

[3] राजशी स्टीयरिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 8, सेक्टर इकोटेक–XI) और एम.जी इंटरप्राइजेज (भूखण्ड संख्या 81, सेक्टर इकोटेक–XI)।

[4] जाँच किए गए परंतु जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त किए गए एक आवंटी यथा विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 76, सेक्टर इकोटेक–I) सहित।

[5] हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 109ए और 110, सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन) और सम्पूर्ण सेक्टर इकोटेक– XI।

विश्लेषण किया। निष्पादन लेखापरीक्षा में नियोजन प्रभाग द्वारा अनुश्रवण किए जा रहे आवंटियों से अपेक्षित अनुपालनों की जाँच नहीं की जा सकी, क्योंकि नियोजन प्रभाग ने 44 नमूनाकृत औद्योगिक भूखण्डों में से किसी की भी भवन कार्यपूर्ति एवं मानचित्र अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ उपलब्ध नहीं कराईं।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा परिणाम, जिन पर अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गई है, को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.1.4 से 5.1.4.4)***;
- आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनों में अनियमिताएँ ***(प्रस्तर 5.1.5 से 5.1.5.3)***;
- औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन (***प्रस्तर 5.1.6 से 5.1.6.2)***;
- विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.1.7 से 5.1.7.5)***;
- भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया – आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.1.8)***; एवं
- औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम ***(प्रस्तर 5.1.9)***।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ

5.1.4 लेखापरीक्षा ने जीनीडा के कार्यकलाप की प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ देखीं जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान भी हुआ। इन पर नीचे चर्चा की गई है:

अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि

5.1.4.1 भूमि अर्जन की प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात जीनीडा अधिग्रहीत भूमि को विभिन्न क्षेत्रों में विकसित करता है। परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों का कार्य करने वाले आवंटन प्रभाग, जीनीडा द्वारा आरम्भ विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत ऐसी विकसित भूमि आवंटित करते है। वर्ष 2005–06 एवं 2007–08 की अवधि में प्रकाशित विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटियों को आवंटन की तिथि से 18 माह के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित (बाद में, वर्ष 2013 में, चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों में परिवर्तित किया गया) एवं आवंटन की तिथि से 36 माह के अंदर औद्योगिक इकाई को क्रियाशील करना था (बाद में वर्ष 2013 में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से 36 माह में परिवर्तित किया गया)।

आवंटियों को अपने पट्टा विलेख को निष्पादित करने एवं अपने औद्योगिक भूखण्डों पर निर्माण शुरू करने के लिए यह आवश्यक था कि जीनीडा यह सुनिश्चित करे कि आवंटित भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं और सभी अवसंरचना सुविधांए अच्छी तरह से विकसित हैं।

- ***सेक्टर ईकोटेक–I में भूखण्डों का आवंटन***

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए आवंटन के 41 प्रकरणों[6] में से सेक्टर ईकोटेक–I के तीन आवंटन मामलों में आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी बाधाओं से मुक्त) एवं इसके विकास को सुनिश्चित नहीं किया। इन भूखण्डों का कब्जा आवंटी को सौंपने में विलम्ब के कारणों की चर्चा **तालिका 5.1.3** में की गई है। परिणामस्वरूप, जीनीडा को भूखण्डों की अक्षुण्णता होने की तिथि से औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के लिए आवंटियों को अतिरिक्त समय

[6] जाँच किए गए परंतु जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त किए गए एक आवंटी यथा विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड को छोड़कर।

देना पड़ा। यदि इन भूखण्डों का आवंटन बाद में किया गया होता, अर्थात्, बाधाओं को दूर करने के पश्चात, तो जीनीडा को आवंटन के समय भूमि दर एवं भूखण्ड के अक्षुण्णता होने के समय दर में अंतर के कारण प्रीमियम के रूप में ₹ 10.04 करोड़ अधिक [7] प्राप्त हो सकते थे, जिसका विस्तृत विवरण ***परिशिष्ट 5.1.1*** में और **तालिका 5.1.3** में संक्षेप में दिया गया है।

तालिका 5.1.3: भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना आवंटन का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटी को भौतिक कब्जा नहीं सौंपे जाने के कारण	भूखण्ड के अक्षुण्णता होने की तिथि	अक्षुण्णता के बिना भूखण्ड के आवंटन के कारण हानि (₹ करोड़ में)
1.	धर्मपाल सत्यपाल लिमिटेड	17-11-2005	बी/2, ईकोटेक–I एक्सटेंशन	1,05,453	भूमि जीनीडा के कब्जे में नहीं थी, जैसा कि नीचे केस स्टडी में बताया गया है।	30-04-2010	7.44
2.	यूएसआई सर्विस सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	21-02-2006	बी–11, ईकोटेक–I एक्सटेंशन	24,039.58	भूखण्ड का सीमांकन किए बिना भूमि आवंटित की गई थी। मार्च 2007 में जीनीडा ने, इस तथ्य पर विचार करते हुए भूखण्ड बी–II के आवंटन को भूखण्ड बी–3/2 में बदल दिया कि इस भूमि के ऊपर एक हाई टेंशन इलेक्ट्रिक लाइन गुजर रही थी और इस लाइन के नीचे निमार्ण की अनुमति नहीं थी।	15-03-2007	0.82
3.	आईएलईएक्स इफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28-12-2006	49, ईकोटेक एक्सटेंशन–I	4,050	भूखण्ड के लिए एप्रोच रोड विकसित नहीं किया गया था और इसलिए, आवंटन की तिथि से 10 वर्षों बाद आवंटी को भौतिक कब्जा सौंपा जा सका था।	20-02-2017	1.78
						योग	**10.04**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

जीनीडा ने तीन प्रकरणों में आवंटन पत्र निर्गत करने से पहले भूखण्डों की अक्षुण्णता और इसके विकास को सुनिश्चित नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को न केवल ₹ 10.04 करोड़ की वित्तीय हानि हुई, अपितु सम्बन्धित आवंटियों द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में भी यह एक बाधा थी।

इन तीनों प्रकरणों में भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना आवांटन किये जाने से न केवल जीनीडा को ₹ 10.04 करोड़ की वित्तीय हानि हुई, अपितु सम्बन्धित आवंटियों द्वारा उनकी गलती के बिना औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में भी बाधा उत्पन्न हुई। इन तीन मामलों में से, भूखण्ड संख्या बी/2, इकोटेक–I एक्सटेंशन के आवंटन के सम्बन्ध में एक केस स्टडी निम्नानुसार दी गई है:

केस स्टडी – भूमि का कब्जा लिए बिना औद्योगिक भूखण्ड का आवंटन

औद्योगिक भूखण्ड संख्या बी/2, सेक्टर इकोटेक–1 एक्सटेंशन की आवंटन पत्रावली की जाँच से पता चला कि 1,05,453 वर्गमीटर[8] का भूखण्ड धर्मपाल सत्पाल लिमिटेड को ₹ 11.87 करोड़ के प्रीमियम पर 2005–06 की प्रचलित दरों पर आवंटित (17 नवम्बर 2005) किया गया था। आवंटन की तिथि से 36 माह के अन्दर अर्थात् 16 नवम्बर 2008 तक औद्योगिक इकाई को क्रियाशील करना अनिवार्य था।

सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में कासना, डाढ़ा और सिरसा गांवों में आने वाली भूमि शामिल थी। जीनीडा द्वारा दिसम्बर 2008 में सिरसा गांव की भूमि का अर्जन किया जा सका। फरवरी 2008 से अक्टूबर 2008 के अवधि में सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन का विकास कार्य भी, प्रभावित किसानों

[7] आवंटियों द्वारा जमा किये गये पट्टा किराया तथा प्रीमियम एवं पट्टा किराया पर ब्याज की राशि के समायोजन के उपरान्त।

[8] 4 अगस्त 2009 को निष्पादित पट्टा विलेख के अनुसार आवंटित वास्तविक क्षेत्र।

की अधिक प्रतिकर की मांग के कारण प्रभावित हुआ था। अग्रेतर, भूखण्ड संख्या बी/2 में राजस्व और पुलिस विभागों से सम्बन्धित भूमि का अर्जन भी सम्मिलित था, जो क्रमशः मई 2009 और सितम्बर 2009 में ही अधिग्रहित किया जा सका था। इन बाधाओं के फलस्वरूप, आवंटी को चैकलिस्ट जुलाई 2009 में निर्गत की गई तथा पट्टा विलेख अगस्त 2009 में निष्पादित किया गया। आवंटी को क्षेत्र के विलंबित विकास को देखते हुए (जुलाई 2010) औद्योगिक इकाई को 29 अक्टूबर 2011 तक संचालित करने के लिए 30 अप्रैल 2010 से 18 माह का समय अनुमन्य किया गया। इस प्रकार, भूखण्ड का प्रभावी आवंटन वास्तविक आवंटन की तिथि से चार वर्ष और तीन माह बाद अप्रैल 2010 में किया गया था।

नवम्बर 2005 में भूखण्ड संख्या बी/2, सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन को इसकी अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना आवंटित करने के जीनीडा के अविवेकपूर्ण निर्णय के परिणामस्वरूप ₹ 7.44 करोड़ की हानि हुई जिसे टाला जा सकता था, अगर इसे 2010–11 में सभी बाधा को हटाने के बाद उस समय की प्रचलित दरों पर आवंटित किया गया होता, जिसकी गणना नीचे की गई है:

क्र. सं.	विवरण	धनराशि (₹ करोड़ में)
1.	2005–06 की दरों पर भूखण्ड का प्रीमियम	11.87
2.	अक्षुण्णता की तिथि (अप्रैल 2010) तक आवंटी द्वारा जमा पट्टा किराया	0.30
3.	जीनीडा द्वारा अप्रैल 2010 तक आवंटी द्वारा जमा ₹ 12.20 करोड़ पर अर्जित ब्याज (जीनीडा द्वारा प्रीमियम की किस्त एवं पट्टा किराया पर 11 प्रतिशत की दर से) (भुगतान सूचना के अनुसार)	5.93
4.	भूखण्ड आवंटन पर प्राप्त कुल धनराशि (क्र. सं. 1 + क्र. सं. 2 + क्र. सं 3)	18.10
5.	2010–11 के प्रचलित दर पर आवंटन करने की स्थिति में भूखण्ड का प्रीमियम (₹ 2,421.73 प्रति वर्ग मीटर के औसत दर से 1,05,453 वर्ग मीटर)	25.54
6.	अक्षुण्णता से पूर्व औद्योगिक भूखण्ड को आवंटित करने से जीनीडा को हानि (क्र.सं 5 – क्र. सं 4)	7.44

- ***सेक्टर ईकोटेक–XI में भूखण्डों का आवंटन***

जीनीडा को सेक्टर ईकोटेक–XI के आवंटियों को मार्च 2019 तक शून्य अवधि प्रदान करना पड़ी और इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए मार्च 2021 तक समय विस्तार दिया क्योंकि इस सेक्टर में सड़क, बिजली और अन्य अवसंरचनाएँ जैसे विकास कार्यों के बिना 193 भूखण्ड आवंटित किए थे। इससे ₹ 142.35 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि सिस्टम प्रभाग के डेटाबेस (जनवरी 2018) के अनुसार, जीनीडा ने सेक्टर इकोटेक–XI को विकसित किए बिना 2007–08 से 2016–17 की अवधि में 193 भूखण्ड (6.41 लाख वर्गमीटर) आवंटित किए। इस सेक्टर की योजना घंघोला और मायचा गांवों की भूमि पर नियोजित की गई थी, लेकिन भूमि अर्जन और किसानों को प्रतिकर/अतिरिक्त प्रतिकर का वितरण नहीं किए जाने से किसानों के साथ वाद के कारण सेक्टर का विकास कार्य प्रभावित हुआ था। फलस्वरूप, आवंटियों ने समय–समय पर जीनीडा को प्रत्यावेदन दिया कि सेक्टर इकोटेक–XI में सड़क, बिजली और अन्य बुनियादी ढांचे जैसे महत्वपूर्ण विकास कार्य निष्पादित नहीं किए गए थे जो कि औद्योगिक परियोजनाओं की स्थापना के लिए आवश्यक थे। कुछ आवंटियों ने यह भी कहा कि उन्हें अपनी औद्योगिक इकाइयों को किसी अन्य स्थान पर स्थापित करने पर विचार करने के लिए मजबूर होना पड़ेगा जिससे उत्तर प्रदेश को रोज़गार का नुकसान होगा।

इस सेक्टर में विकास की वर्तमान स्थिति को देखने के लिए लेखापरीक्षा दल और जीनीडा के अधिकारियों द्वारा 5 सितम्बर 2019 को सेक्टर इकोटेक–XI का एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किया। संयुक्त भौतिक सत्यापन में सेक्टर क्षतिग्रस्त सड़कों के साथ अविकसित पाया गया और क्षेत्र में कोई भी औद्योगिक इकाई निर्माणाधीन/निर्मित/संचालित नहीं पाई गई। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान लिए गए सेक्टर इकोटेक–XI के छायाचित्र अविकसित क्षेत्र की झलक देती हैं।

छायाचित्र 5.1.1: अविकसित इकोटेक–XI सेक्टर



इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्डों के 193 आवंटनों[9] में से, जीनीडा सेक्टर के विकास में अपनी विफलता के कारण 139 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहा। जीनीडा के बोर्ड ने विकास कार्यों में देरी को देखते हुए समय–समय[10] पर मार्च 2019 तक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने पर शास्ति माफ (दिसम्बर 2015 से) कर दी और इकाइयों को क्रियाशील करने का समय मार्च 2021 तक बढ़ा दिया।

जीनीडा का निर्णय स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि विकास कार्य में विलम्ब के कारण इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्ड मार्च 2019 में ही आवंटन के लिए उपलब्ध थे। इन विलम्बों के फलस्वरूप मार्च 2019 तक केवल 54 आवंटियों ने पट्टा विलेख निष्पादित किया था। आवंटन वर्ष में लागू पुरानी दरों पर इन पट्टा विलेख को निष्पादित करने के कारण जीनीडा को ₹ 31.83 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.2)*** की हानि हुई। इसके अतिरिक्त यदि जीनीडा ने मार्च 2019 में इस क्षेत्र को विकसित करने के बाद शेष 139 भूखण्ड आवंटित किए होते, तो जीनीडा को प्रीमियम के रूप में ₹ 110.52 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.3)*** अधिक प्राप्त हो सकते थे। इस प्रकार, जीनीडा ₹ 142.35 करोड़ (अर्थात् ₹ 31.83 करोड़ जमा ₹ 110.52 करोड़) के नुकसान[11] से बच सकता था। साथ ही, उद्योगपतियों को निवेश की गई राशि पर ब्याज की हानि और औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में होने वाली असुविधा से बचाया जा सकता था।

आवंटियों के अनुरोध पर अविकसित ईकोटेक–XI सेक्टर से अन्य विकसित सेक्टरों में पुनः आवंटन (परिवर्तन) के दो भूखण्डों[12] जैसा कि नमूना प्रकरणों की लेखापरीक्षा जाँच में पाए गए, पर एक केस स्टडी का विवरण नीचे दिया गया है:

---

[9] जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना के अनुसार, जनवरी 2018 तक, इकोटेक–XI सेक्टर में जनवरी 2008 में 187 आवंटन, अक्टूबर 2013 में पाँच आवंटन और अक्टूबर 2016 में एक आवंटन हुआ था।

[10] 14 दिसम्बर 2015 को आयोजित 103वीं बैठक, 20 नवम्बर 2017 को आयोजित 110वीं बैठक, 7 जुलाई 2018 को आयोजित 112वीं बैठक और 4 दिसम्बर 2018 को आयोजित 113वीं बैठक।

[11] आवंटियों द्वारा जमा राशि पर ब्याज समायोजित करने के उपरान्त।

[12] इकोटेक–XI सेक्टर में ये भूखण्ड (संख्या 15 और 84) परिशिष्ट 5.1.2 और 5.1.3 में उल्लिखित 193 भूखण्डों के अतिरिक्त हैं, क्योंकि इन्हें वर्ष 2013 में अन्य सेक्टरों में पुनः आवंटित किया गया था।

केस स्टडी – अविकसित सेक्टर के भूखण्डों का अन्य विकसित सेक्टरों में पुनः आवंटन

जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 में प्रावधान है कि असाधारण परिस्थितियों में औद्योगिक भूखण्ड के परिवर्तन के अनुरोध पर विचार किया जाएगा। इन प्रकरणों में परिवर्तित भूखण्ड का आवंटन, परिवर्तन पत्र की तिथि को प्रचलित भूमि दर पर किया जायेगा।

जीनीडा ने (7 जनवरी 2008) निधि ऑटो प्राइवेट लिमिटेड और आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड को क्रमशः सेक्टर इकोटेक–XI में भूखण्ड सं, 15 और 84 आवंटित किया। दोनों आवंटियों ने जीनीडा से किसी भी विकसित क्षेत्र में अपने भूखडों को पुनः आवंटित करने का अनुरोध (अक्टूबर 2012/अगस्त 2012) इस आधार पर किया कि इकोटेक–XI क्षेत्र अविकसित था और आवंटी को अपना उत्पादन शुरू करने के लिए एक विकसित क्षेत्र में एक भूखण्ड की आवश्यकता थी। जीनीडा ने (जनवरी/मार्च 2013) क्रमशः सेक्टर इकोटेक–XII (भूखण्ड संख्या 75ए–1) और इकोटेक–III (भूखण्ड संख्या 385–388/1) में उनके भूखण्डों का पुनः आवंटन किया। तथापि जीनीडा को इन भूखण्डों को परिवर्तन के समय प्रचलित भूमि दर के स्थान पर आवंटन की मूल दरों पर पुनः आवंटन करना पड़ा। इस प्रकार, जीनीडा को ₹ 4.59 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.1.4** में वर्णित है

तालिका 5.1.4: इकोटेक–XI सेक्टर से अन्य सेक्टरों में भूखण्डों के पुनः आवंटन के कारण हानि

क्र. सं.	आवंटी का नाम	मूल आवंटन की तिथि	परिवर्तन की तिथि (अलग भूखण्ड में परिवर्तन)	मूल आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	परिवर्तन के समय प्रचलित औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दरो में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	पुनः आवंटित भूखण्ड का क्षेत्र (वर्गमीटर)	हानि (₹ करोड़ में)
1.	निधि ऑटो प्राइवेट लिमिटेड	7 जनवरी 2008	30 जनवरी 2013	2710	7480	4770	7400	3.53
2.	आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	7 जनवरी 2008	25 मार्च 2013	3192.22	8900	5707.78	1857.40	1.06
							योग	**4.59**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत सूचना

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि मूल आवंटन के सेक्टर और पुनः आवंटन के सेक्टर में प्रचलित दर समान होने या एक ही सेक्टर में परिवर्तित भूखण्ड आवंटित होने पर कोई परिवर्तन शुल्क नहीं लिया जाता था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि जीनीडा को प्रीमियम के मद में ₹ 4.59 करोड़ अधिक प्राप्त हो सकते थे, यदि ये भूखण्ड जनवरी 2008 के बजाय परिवर्तन की तिथि (जनवरी/मार्च 2013) को आवंटित किए गए होते। इस प्रकार, सेक्टर इकोटेक–XI में दोनों भूखण्डों का आवंटन इस सेक्टर का विकास सुनिश्चित किए बिना अन्य विकसित सेक्टरों में भूखण्डों के पुनः आवंटन पर जीनीडा को ₹ 4.59 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने **तालिका 5.1.3** में उल्लिखित प्रकरणों के संदर्भ में अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि सामान्यतः विवादित भूखण्ड आवंटित नहीं किया जाता है, लेकिन माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा 64 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर निर्णय के कारण, आवंटन के कई प्रकरणों में विधिक विवाद उत्पन्न हो गया था। जीनीडा ने भूखण्डों के आवंटन पर हानि की गणना से भी असहमति जताई और कहा कि ये निर्णय धन के सामयिक मूल्य और औद्योगीकरण को बढ़ावा देने के लिए थे, अन्यथा ये निवेश अन्य राज्यों में जा सकते थे। जीनीडा ने आगे कहा कि वर्तमान में, केवल भार मुक्त भूखण्ड ही आवंटित किए जा रहे हैं। इकोटेक–XI सेक्टर के संदर्भ में, जीनीडा ने आगे कहा कि इस क्षेत्र के विकास न करने का मुख्य कारण भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज के प्रयोग के विरुद्ध किसानों द्वारा समय–समय पर वाद और विवाद पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय थे। यह भी कहा कि वर्तमान में इकोटेक–XI सेक्टर में उद्योग स्थापित किए जा रहे हैं।

जीनीडा का तर्क कि भूमि विवाद अदालती मामलों के कारण उत्पन्न हुआ था, सही नहीं है, क्योंकि **तालिका 5.1.3** के अन्तर्गत तीन आवंटन अक्टूबर 2005 से दिसम्बर 2006 के बीच आवंटित किए गए थे, जो कि गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में 64 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर देने के लिए माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय (अक्टूबर 2011) से बहुत पहले के थे। ईकोटेक–XI सेक्टर के सम्बन्ध में भी उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि इन भूखण्डों को सेक्टर का विकास सुनिश्चित करने के बाद ही आवंटित किया जाना चाहिए था और इसे सुनिश्चित करने में जीनीडा की विफलता के कारण मार्च 2019 तक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए शास्ति माफ करनी पड़ी और इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए मार्च 2021 तक का समय विस्तार दिया गया। जीनीडा का यह निर्णय स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्ड केवल मार्च 2019 में/उसके बाद आवंटन के लिए उपलब्ध थे। आगे, इस क्षेत्र में आवंटित 193 भूखण्डों में से 187 भूखण्ड (97 प्रतिशत) जनवरी 2008 अर्थात् अप्रैल 2011 से अक्टूबर 2011 के दौरान माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय से बहुत पहले आवंटित किए गए थे।

लेखापरीक्षा में हानि की गणना के सम्बन्ध में, जीनीडा द्वारा आवंटियों की जमा राशि पर अर्जित ब्याज का उचित समायोजन करने के बाद हानि की गणना की गई है, इस प्रकार जीनीडा द्वारा प्राप्त धन के सामयिक मूल्य को ध्यान में रखा गया है। जीनीडा के अन्य तर्क के सम्बन्ध में औद्योगिकरण को बढ़ावा देने के उद्देश्य से भूखण्ड आवंटन का निर्णय लेने की बाध्यता भी स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि बिना बाधामुक्त भूखण्ड उपलब्ध कराये औद्योगिक इकाईयों की स्थापना नहीं की जा सकती और इस प्रकार सेक्टर के विकास में विलम्ब के कारण आवंटी अपनी इकाई स्थापित नहीं कर सके, जो आवंटियों के लिए असुविधाजनक था और जीनीडा की छवि धूमिल हुई।

औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए मानदण्डों का अभाव

5.1.4.2 जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित[13] औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2005, 2009 तथा 2013 समय–समय पर लागू थी जो मुख्य रूप से औद्योगिक भूखण्ड के हस्तांतरण, अंशधारिता में परिवर्तन, स्वरूप में परिवर्तन, औद्योगिक परिसर को किराए पर देने, औद्योगिक परिसर की क्रियाशीलता की घोषणा, समय विस्तार आदि के लिए दिशा–निर्देश प्रदान करती है। हालाँकि, जीनीडा ने औद्योगिक परियोजनाओं के लिए आवेदन के मूल्यांकन के लिए आवेदक की वित्तीय स्थिति (न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ और न्यूनतम तरलता) और उसी/समान उद्योग सम्बन्धी अनुभव, जिसके लिए भूखण्ड के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया था, के सम्बन्ध में कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा की अनुवीक्षण समिति ने, मूल्यांकन के लिए किसी वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के अभाव में, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच की और भूखण्डों के आवंटन में पूर्ण विवेकाधिकार की उपलब्धता के कारण उनके निर्णय में किसी भी तरह की पारदर्शिता का अभाव था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि पारदर्शिता लाने के लिए एवं परियोजना के मूल्यांकन के लिए प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्डों के प्रबंधन और आवंटन हेतु नियम और दिशा–निर्देश समय–समय पर संशोधित किए गए हैं। जीनीडा ने आगे कहा कि जीनीडा की 112वीं बोर्ड बैठक (जुलाई 2018) में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक नीति अनुमोदित की गई थी, जिसके अन्तर्गत संवीक्षा समिति

[13] औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया 2005, 2009 तथा 2013 क्रमशः 23 जून 2005, 20 जनवरी 2009 तथा 11 जनवरी 2013 को अनुमोदित की गई थी।

द्वारा दस्तावेजों/अभिलेखों की जाँच के बाद और वस्तुनिष्ठ मानदण्ड[14] के आधार पर साक्षात्कार समिति की संस्तुति पर भूखण्ड आवंटित किए जाने थे।

उत्तर इस तथ्य की पुष्टि करता है कि जीनीडा द्वारा विलम्ब से जुलाई 2018 से वस्तुनिष्ठ मानदण्ड की प्रणाली प्रारम्भ की गई थी। इस मानदण्ड में भी भूखण्डों के आकार को उद्योग के प्रकार के साथ जोड़ने और न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ और न्यूनतम तरलता के संदर्भ में आवेदक की वित्तीय स्थिति के मूल्यांकन के लिए निर्धारित नहीं किया गया था। न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम सॉल्वेंसी के मानदण्ड दिसम्बर 2022 में आरम्भ की गई अनुवर्ती योजना (ओएनएलआईएनडी 2022–01) में सम्मिलित किए गए थे।

चेकलिस्ट निर्गत करने की समय–सीमा के अभाव के कारण पट्टा विलेख में विलम्ब

5.1.4.3 जीनीडा ने औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजनाओं के विवरणिकाओं में निर्धारित किया है कि जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट[15] निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों के अंदर आवंटी को पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। आवंटन राशि प्राप्त होने के बाद चेकलिस्ट निर्गत करना आवश्यक है। यद्यपि जीनीडा ने आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि से उद्योग प्रभाग द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की ताकि आवंटी पट्टा विलेख निष्पादित कर सके।

दस प्रकरणों में, जीनीडा ने 223 से 1,804 दिनों के विलम्ब के साथ चेकलिस्ट निर्गत की जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ और परिणामस्वरूप ₹ 4.08 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए आवंटन के 41 प्रकरणों में से 2005–06 और 2015–16 की अवधि में आवंटित 10 प्रकरणों में आवंटन राशि की प्राप्ति की तिथि से 223 दिनों से 1,804 दिनों के विलम्ब[16] से चेकलिस्ट निर्गत की थी। परिणामस्वरूप, इन प्रकरणों में पट्टा विलेखों में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप विलम्बित अवधि के लिए ₹ 4.08 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.4)*** के पट्टा किराये की हानि हुई। परिणामतः औद्योगिक इकाइयों के पूर्ण होने में भी देरी हुई जिससे आवंटियों को असुविधा हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि उद्योग प्रभाग द्वारा चेकलिस्ट 30 प्रतिशत प्रीमियम राशि जमा कर तथा परियोजना प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त करने के बाद निर्गत की गई है। कभी–कभी अतिक्रमण हटाने में विलम्ब, क्षेत्र में अपर्याप्त विकास, विधिक अड़चनों और किसानों द्वारा कई विवादों के कारण सम्बन्धित आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ। आगे कहा कि जीनीडा ने निर्णय लिया है कि आवंटन केवल उन भूखण्डों का किया जाएगा जो पूर्ण रूप से विकसित/अविवादित हैं और जिनकी उद्योग प्रभाग में पट्टा योजनाएं उपलब्ध हैं।

उत्तर पुष्टि करता है कि चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ था क्योंकि पट्टा योजनाएँ परियोजना प्रभाग से विलम्ब से प्राप्त हुई थी। इसलिए, यह उचित है कि जीनीडा एक समय–सीमा निर्धारित करे जिसके अंदर आवंटन राशि जमा करने के बाद चेकलिस्ट निर्गत की जानी चाहिए ताकि राजस्व की हानि और आवंटियों को असुविधा से बचा जा सके।

देय का भुगतान किए बिना बंधक रखने की अनुमति

5.1.4.4 यदि सभी देय राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवंटी को भूखण्ड बंधक रखने की अनुमति नहीं देनी चाहिए, ताकि चूक के मामले में, जीनीडा के देय का

---

[14] परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए अंक निर्धारित करने हेतु मानदण्ड जैसे वित्तीय स्थिति, आवेदक की पृष्ठभूमि और अनुभव, पिछले तीन वर्षों में अर्जित लाभ की प्रवृत्ति, रोजगार सृजन, परियोजना प्रस्तुति और परियोजना कार्यान्वयन।

[15] पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु आवश्यक दस्तावेज एवं शुल्क के सम्बन्ध में।

[16] आवंटन राशि की प्राप्ति के बाद चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए किसी समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के बाद विलम्ब की गणना की है।

भुगतान किए बिना परिसम्पत्ति को दूसरे हाथों में जाने से रोका जा सके। 20 जनवरी 2009 से प्रभावी, औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया, 2009 (औद्योगिक नीति, 2009), प्रावधान करती है कि ऐसे प्रकरणों में कोई पूर्व बंधक अनुमति आवश्यक नहीं है जहाँ ब्याज और एकमुश्त पट्टा किराए के साथ पूर्ण प्रीमियम का भुगतान किया गया है। अग्रेतर प्रावधानित है कि बंधक अनुमति प्रदान करने के लिए, या तो ऋण देने वाली संस्था/बैंक जीनीडा के सभी अतिदेय और देय राशि को चुकाएगा या इस आशय का एक वचन देगा या सम्बन्धित संस्थान/आवंटी द्वारा जीनीडा को पहले ही 100 प्रतिशत भुगतान किया जा चुका था।

औद्योगिक नीति, 2009 का उल्लंघन करते हुए जीनीडा ने आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बंधक रखने की अनुमति दी।

जीनीडा ने आम्रपाली इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 24.42 करोड़ के प्रीमियम पर एक भूखण्ड [17] आवंटित किया (मार्च 2011) और पट्टा विलेख निष्पादित किया (28 जून 2011)। आवंटी ने भूखण्ड पर अपना कारखाना [18] स्थापित करने के लिए ₹ 188.75 करोड़ का सावधि ऋण एवं कार्यशील पूंजी ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक ऑफ बड़ौदा कंसोर्टियम के पक्ष में बंधक अनुमति निर्गत करने का अनुरोध किया (10 अप्रैल 2013)। योजना सहायक एवं प्रबंधक–द्वितीय (उद्योग) ने आवंटी के अनुरोध पर कार्यवाही करते हुए दर्ज किया कि आवंटी ने भूखण्ड के विरुद्ध बकाया प्रीमियम जमा कर दिया था और वर्ष 2013 (15 अप्रैल 2013) तक के पट्टा किराया के विरुद्ध कोई देय नहीं था। तदनुसार, जीनीडा ने बैंक ऑफ बड़ौदा के पक्ष में बंधक रखने की अनुमति निर्गत की (15 अप्रैल 2013)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी (आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड) या वित्तीय संस्थान ने सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में न तो जीनीडा के देय/अतिदेय का भुगतान किया था और न ही वित्तीय संस्थान द्वारा इन देय/अतिदेय के भुगतान का आश्वासन दिया गया था। 15 अप्रैल 2013 को बैंक ऑफ बड़ौदा के पक्ष में जीनीडा द्वारा बंधक अनुमति निर्गत करने के बाद, आवंटी ने जीनीडा से भूमि प्रीमियम के एकमुश्त भुगतान के लिए भूमि प्रीमियम और ब्याज की अद्यतन देय राशि सूचित करने का अनुरोध किया (16 अप्रैल 2013)। तदनुसार, जीनीडा ने प्रीमियम के एकमुश्त भुगतान के लिए आवंटी के विरुद्ध ₹ 6.86 करोड़ की देय राशि की गणना की (23 अप्रैल 2013) जिसे आवंटी द्वारा उसी तिथि को जमा किया गया था और जीनीडा ने भूखण्ड के प्रीमियम के विरुद्ध 'अदेयता प्रमाण पत्र' (एनडीसी) निर्गत किया (30 अप्रैल 2013)। इसके अतिरिक्त, बंधक अनुमति प्रदान करते समय आवंटी के विरुद्ध भूखण्ड के पट्टा किराया के रूप में ₹ 7.83 लाख का अतिदेय था। इस प्रकार, आवंटी को बंधक अनुमति निर्गत करने का प्रकरण अनियमित था।

इस बीच, बैंक कंसोर्टियम से लिए गए ऋण की अदायगी में आवंटी ने चूक की (मई 2016) जिसके विरुद्ध बैंक कंसोर्टियम द्वारा ₹ 97.29 करोड़ के बकाए[19] के लिए राष्ट्रीय कम्पनी विधि अधिकरण (एनसीएलटी) में दिवालिया का मामला दर्ज (2017) कराया। एनसीएलटी ने अपने निर्णय (25 सितम्बर 2017) में, दिवाला एवं शोधन अक्षमता कोड, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के कामकाज और संचालन के प्रबंधन और अन्य कार्यों के निष्पादन हेतु एक अंतरिम समाधान पेशेवर (आईआरपी) नियुक्त किया। आईआरपी के पत्राचार के उत्तर में जीनीडा ने ₹ 23.66 करोड़ की बकाया राशि[20] की सूचना दी (फरवरी 2018)। अग्रेतर, बकाया पट्टा किराया राशि में (अप्रैल 2021 तक) ₹ 9.86 करोड़ की वृद्धि हुई जिससे

---

[17] भूखण्ड सं. ए–2, इकोटेक–VI, जिसका माप एक लाख वर्गमीटर है।

[18] प्रीकास्ट हालो कोर स्लैब।

[19] मूलराशि : ₹ 83.90 करोड़; ब्याज और अतिदेय ब्याजः ₹ 13.39 करोड़।

[20] 64.7 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिकर ₹ 8.64 करोड़; पट्टा किरायाः ₹ 4.77 करोड़ एवं समय विस्तार शुल्कः ₹ 10.25 करोड़।

कुल बकाया राशि ₹ 28.75 करोड़ तक बढ़ गई जिसकी वसूली की संभावना अनिश्चित हो गई है।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि अनापत्ति प्रमाण पत्र (एंनओसी) निर्गत करने के समय बकाया प्रीमियम और पट्टा किराया के लिए एनडीसी निर्गत किया गया था। आगे कहा गया कि आवंटी को 27 जून 2013 को अतिरिक्त प्रतिकर का नोटिस निर्गत किया गया जबकि आवंटी को 30 अप्रैल 2013 को अदेयता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि जीनीडा ने सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना आवंटी को बंधक अनुमति प्रदान की थी, जो कि औद्योगिक नीति, 2009 का उल्लंघन था। बकाया प्रीमियम के विरुद्ध एनडीसी 30 अप्रैल 2013 को निर्गत किया गया था जबकि बंधक अनुमति पहले ही 15 अप्रैल 2013 को प्रदान कर दी गई थी जो उद्योग प्रभाग के अधिकारियों की ओर से संभावित मिलीभगत या सम्यक सतर्कता की कमी को इंगित करता था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) में राज्य सरकार ने फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के अध्याय में देयों के निपटान के बिना बंधक अनुमति के मुद्दे पर समान लेखापरीक्षा आपत्ति में आश्वासन दिया कि नियम और शर्तों के उल्लंघन की जाँच के बाद सम्बन्धित अधिकारी के विरुद्ध कार्यवाही की जाएगी। उत्तरदायी अधिकारियों पर कार्यवाही प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनो में अनियमितताएँ

5.1.5 लेखापरीक्षा ने आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनों के चरणों में की गई अनियमिताएं देखी। इन पर नीचे चर्चा की गई है:

आवेदनों के अनुवीक्षण में दिया गया अनुचित लाभ

5.1.5.1 औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना आईएनडी 2100(2013)–02 और योजना ओएनएलआईएनडी 2016–02 में अन्य बातों के साथ–साथ आवेदक द्वारा तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु प्रावधान किया गया था, जो एक आवश्यक दस्तावेज था, जिसके अभाव में उम्मीदवार के आवेदन करने की अर्हता को अस्वीकार किया जा सकता था।

जीनीडा ने तीन औद्योगिक भूखण्डों को आवेदकों द्वारा तरलता प्रमाण पत्र, एक आवश्यक दस्तावेज, प्रस्तुत नहीं किए जाने के बावजूद आवंटित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक भूखण्ड तीन आवेदकों अर्थात डीएस स्पाइसको प्राइवेट लिमिटेड[21], प्राइमेरा इंट्रा ग्रीन्स लिमिटेड[22]और नोएडा फैबकॉन मशीन प्राइवेट लिमिटेड[23] को (जून 2015 से दिसम्बर 2016) आवंटित किए गए थे; यद्यपि, इन आवेदकों ने अपने आवेदनों के साथ तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया था। उपरोक्त तीन प्रकरणों में आवंटन समिति ने यह निष्कर्ष निकालने के बाद आवंटन की संस्तुति की कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज संतोषजनक पाए गए थे। सीईओ के अनुमोदन के पश्चात् इन आवेदकों को आवंटन किया गया। अतः जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवेदन के साथ तरलता प्रमाण पत्र जमा नहीं करने के बावजूद

[21] योजना आईएनडी 2100 (2013)–2 में 3 जून 2015 में प्रस्तुत आवेदन पर इकोटेक–VIII सेक्टर में 75,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या 7 को 24 जून 2015 को ₹ 32.60 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

[22] योजना आईएनडी 2100 (2013)–02 में 10 अगस्त 2015 में प्रस्तुत आवेदन पर इकोटेक–VIII सेक्टर में 20,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या 10 को 30 अक्टूबर 2015 को ₹ 10.20 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

[23] ओएनएलआईएनडी 2016–02 योजना में 14 दिसम्बर 2016 को प्रस्तुत आवेदन पर सेक्टर–16 में 5,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या आईसी/2 को 23 दिसम्बर 2016 को ₹ 5.25 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

इन तीन आवेदकों को स्वैच्छिक रूप से भूखण्ड आवंटित करके अनुचित लाभ दिया। ये आवंटी इकाइयों को क्रियाशील बनाने में (अप्रैल 2021) विफल रहे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि तीन आवंटियों को आवंटन का अनुमोदन आवंटी द्वारा संलग्न अन्य वित्तीय दस्तावेजों से निष्कर्ष निकालकर किया गया था। इसमें कहा गया कि लेखापरीक्षा बिंदु को नोट कर लिया गया है और भविष्य में किये जाने वाले आवंटन में इस पर विचार किया जाएगा।

यद्यपि जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है, इसने तीन अपात्र आवंटनों पर या सम्बन्धित अधिकारियों के विरुद्ध आवंटियों को अनुचित लाभ देने के लिए की गई कार्यवाही का संकेत नहीं दिया है।

आवंटी को अनुचित लाभ

5.1.5.2 जीनीडा ने औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 (औद्योगिक नीति, 2013) में भूखण्डों की बहाली, बंधक, समर्पण, आदि क्लॉज को 21 अक्टूबर 2016 से संशोधित[24] किया। संशोधित क्लॉज में प्रावधान किया गया है कि यदि आवंटी आवंटन की तिथि से छः माह के बाद भूखण्ड का समर्पण करता है, तो प्रीमियम का 20 प्रतिशत, आरक्षण धन एवं प्रसंस्करण शुल्क का 100 प्रतिशत प्रीमियम के विरुद्ध जमा राशि से काट लिया जाएगा।

जीनीडा ने 'खाद्य प्रसंस्करण उद्योग' स्थापित करने के लिए हल्दीराम स्नैक्स प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 68.34 करोड़ के प्रीमियम पर एक औद्योगिक भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) आवंटित किया (24 जून 2015)। आवंटन की तिथि से 15 माह के उपरान्त, आवंटी ने जीनीडा को निवेदन किया (21 अक्टूबर 2016[25]) कि वह अब मेगा परियोजना खाद्य प्रसंस्करण इकाई स्थापित करना चाहता है जिसके लिए 50 एकड़ से अधिक भूमि की आवश्यकता[26] होगी और इसे ध्यान में रखते हुए, आवंटी आवंटित भूखण्ड संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI का आवेदन वापस लेना चाहता था। तदानुसार, आवंटी ने जीनीडा में अपनी जमा राशि वापस करने का अनुरोध किया।

जीनीडा के उद्योग प्रभाग ने भूखण्ड के समर्पण के अनुरोध को समर्पण के लिए आवेदन (दिनांक 24 अक्टूबर 2016) मानते हुए इस पर विचार किया था। उद्योग प्रभाग ने योजना विवरणिका[27] में निर्दिष्ट भूखण्ड के समर्पण के लिए नियम और शर्तों का हवाला देते हुए ₹ 20,000 की राशि के साथ ₹ 15,000 की प्रसंस्करण शुल्क की कटौती के लिए प्रस्ताव दिया (24 अक्टूबर 2016)। भूखण्ड समर्पण के प्रस्ताव को सीईओ ने 11 नवम्बर 2016 को अनुमोदित किया। तदनुसार, जीनीडा ने प्रीमियम के लिए जमा किए गए ₹ 32.05 करोड़ (प्रसंस्करण शुल्क, आवंटन राशि और प्रीमियम की किस्तें साहित) में से आवंटी को ₹ 32.04 करोड़[28] की वापसी निर्गत की (5 दिसम्बर 2016)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा की संशोधित औद्योगिक नीति, 2013, जो अक्टूबर 2016 से प्रभावी थी, उपरोक्त भूखण्ड के समर्पण पर लागू थी क्योंकि जीनीडा को आवेदन 21 अक्टूबर 2016 को प्राप्त हुआ था। इसलिए, संशोधित औद्योगिक नीति, 2013 के अनुसार, आवंटी की जमा राशि से ₹ 13.67 करोड़[29] की कटौती की जानी थी

---

[24] जीनीडा बोर्ड की 106वीं बैठक दिनांक 21 अक्टूबर 2016 में अनुमोदित।

[25] आवंटी का पत्र दिनांक 20 अक्टूबर 2016 जीनीडा में 21 अक्टूबर 2016 को प्राप्त हुआ तथा 24 अक्टूबर 2016 को जीनीडा में डायरी किया गया।

[26] वर्तमान आवंटित भूखण्ड संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI जो 1,26,000 वर्गमीटर अर्थात् 31.14 एकड़ का था।

[27] योजना आईएनडी 2100 (2013)–02 दिनांक 18 सितम्बर 2013 के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया गया था।

[28] ₹ 35,000 (प्रसंस्करण शुल्कः ₹ 15,000 और कटौतीः ₹ 20,000) की कटौती पश्चात्।

[29] कटौतीः ₹ 13.67 करोड़ (प्रीमियम का 20 प्रतिशत) + प्रसंस्करण शुल्कः ₹ 15,000।

और केवल ₹ 18.38 करोड़ की वापसी करना था, जिसके विरुद्ध जीनीडा ने आवंटी को ₹ 32.04 करोड़ वापस कर दिया। इस प्रकार, जीनीडा ने आवंटी को ₹ 13.66 करोड़ की अधिक वापसी करके अनुचित लाभ पहुंचाया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि मेगा प्रोजेक्ट के लिए आवंटी को अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता को देखते हुए पूरी धनराशि वापस कर दी गयी थी। जीनीडा ने आगे तर्क दिया कि यह एक काल्पनिक नुकसान था क्योंकि यदि आवंटी ने 50 एकड़ का भूखण्ड लिया होता और उसमें धनराशि समायोजित कर ली होती, तो हानि नहीं होती। यह निर्णय राज्य के राजस्व, रोजगार और विकास के व्यापक हित को ध्यान में रखते हुए लिया गया था, जो अन्यथा लेखापरीक्षा द्वारा बतायी गयी हानि से कहीं अधिक होता।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा को भूखण्ड के समपर्ण के समय लागू जीनीडा की औद्योगिक नीति 2013 के प्रावधानों के अनुसार वापसी किया जाना आवश्यक था। जीनीडा का यह तर्क कि यह एक काल्पनिक हानि थी, भी सही नहीं है क्योंकि जीनीडा ने आवंटी के अनुरोध पर नए भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI[30]) के आवंटन (7 अक्टूबर 2016) को पहले से आवंटित भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) के लिए भूमि क्षेत्र के अतिरिक्त आवंटन के स्थान पर नए आवंटन के रूप में माना था। यह इस तथ्य के बावजूद किया गया था कि पहले आवंटित भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) के क्षेत्र सहित 34 भूखण्डों के भूमि हिस्से को नवीन भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) बनाने के लिए विलय कर दिया गया था। यदि नए आवंटन के अन्तर्गत क्षेत्र के आवंटन को अतिरिक्त भूमि का आवंटन माना जाता है जैसा कि जीनीडा द्वारा तर्क दिया गया है, तो जीनीडा को नवीन आवंटन (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) पर वास्तव में प्राप्त प्रीमियम से ₹ 19.20 करोड़[31] अधिक का राजस्व अर्जित हो सकता था। नियोजन प्रभाग की टिप्पणियाँ भी इसे अतिरिक्त भूमि के रूप में इंगित करती है। इस प्रकार, दोनों प्रकार से जीनीडा को ₹ 13.66 करोड़ या ₹ 19.20 करोड़ का हानि हुई। जीनीडा के रोजगार सृजन और विकास के सम्बन्ध में दिये गये तर्क के सम्बन्ध में, यह उल्लेखनीय है कि परियोजना (अप्रैल 2021) क्रियाशील नहीं थी।

---

[30] आवंटी को 2,22,600 वर्गमीटर का भूखण्ड बिना कोई भूखण्ड संख्या दिये आवंटित (7 अक्टूबर 2016) किया गया। तत्पश्चात, जीनीडा ने आवंटी को 2,09,700 वर्गमीटर का एक विशिष्ट भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) आवंटित किया (2 दिसम्बर 2016)।

[31] यदि भूखण्ड संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI के अन्तर्गत अतिरिक्त क्षेत्र को अतिरिक्त आवंटन के तौर पर माना जाता तो जीनीडा को अतिरिक्त राजस्व की गणना इस प्रकार होती:

विवरण	धनराशि (₹ करोड़)
(i) 2015–16 में आवंटित भूखण्ड संख्या 14 का प्रीमियम (भूखण्ड क्षेत्रफल: 1,26,000 वर्गमीटर)	68.34
(ii) यदि भूखण्ड संख्या 27 को भूखण्ड संख्या 14 हेतु अतिरिक्त भूमि आवंटन माना जाता तो अतिरिक्त क्षेत्र का प्रीमियम (6,187.17 प्रति वर्गमीटर के औसत दर से 83,929 वर्गमीटर के लिए)	51.93
(अ) कुल प्रीमियम जो कि भूमि के टुकड़े का अतिरिक्त आवंटन करने पर जीनीडा को प्राप्त होता (i + ii)	120.27
(ब) जीनीडा को भूखण्ड संख्या 27 के लिए प्राप्त वास्तविक प्रीमियम (आवंटित क्षेत्र 2,09,929 वर्गमीटर	101.07
नवीन आवंटन के स्थान पर जीनीडा द्वारा आवंटी को अतिरिक्त भूमि उपलब्ध कराने की स्थिति में जीनीडा को अतिरिक्त राजस्व (अ - ब)	19.20

आवंटी से भिन्न अन्य कम्पनी के साथ पट्टा विलेख का निष्पादन

5.1.5.3 योजना विवरणिका आईएनडी/2005–06 की शर्त में प्रावधान था कि आवंटी को आवंटन की तिथि से 18 माह के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक होगा। इसमें आगे प्रावधान किया गया कि आवंटी को अपने स्वरूप में परिवर्तन[32] (सीआईसी) करने के लिए, जीनीडा में एक आवेदन करना आवश्यक था। स्वरूप में परिवर्तन के साथ स्वामित्व अधिकार नहीं बदला जाना चाहिए, अन्यथा भूखण्ड हस्तांतरण के प्रावधान लागू होंगे। स्वामित्व अधिकार का तात्पर्य है कि मूल आवंटी/आवंटियों के पास न्यूनतम 51 प्रतिशत अंश होने चाहिए। यदि आवंटी इकाई के क्रियाशील होने से पूर्व स्वरूप में परिवर्तन के माध्यम से स्वामित्व अधिकारों में परिवर्तन किया गया तो ऐसा हस्तांतरण शून्य माना जाएगा और आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

जीनीडा ने श्री संदीप सिंह सेठी को सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 8,000 वर्ग मीटर का भूखण्ड संख्या 7, ₹ 1.37 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया (12 जूलाई 2005)। स्वामित्व फर्म से प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी (मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड) के स्वामित्व के स्वरूप में परिवर्तन की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की (26 जुलाई 2006) कि मूल आवंटी, अर्थात्, श्री संदीप सिंह सेठी इस कम्पनी में अपनी अंशधारिता 51 प्रतिशत से कम नहीं बनाए रखेंगे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए, चेकलिस्ट निर्गत की (मई 2008) जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ चार्टर्ड एकाउंटेट्स (सीए) द्वारा प्रमाणित अंशधारकों और निदेशकों की सूची के साथ ही पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए निदेशक मंडल के संकल्प द्वारा अधिकृत एक सक्षम व्यक्ति के प्राधिकारी की आवश्यकता थी।

मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड ने सीए द्वारा प्रमाणित शेयरधारकों और निदेशकों की सूची प्रस्तुत की (जून 2008) जिसमें 20 जून 2008 को श्री संदीप सिंह सेठी, श्री आशीष गर्ग एवं श्री विजय गर्ग को निदेशकों के साथ–साथ क्रमशः 52 प्रतिशत, 24 प्रतिशत एवं 24 प्रतिशत के स्वामित्व अधिकार वाले अंशधारकों के रूप में निर्दिष्ट किया गया था। आवंटी ने श्री संदीप सिंह सेठी द्वारा हस्ताक्षारित बोर्ड प्रस्ताव का एक उद्धरण भी प्रस्तुत किया, जिसमें उन्हें मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक के रूप में दर्शाया गया था। इस बोर्ड संकल्प के अनुसार, श्री ऋषभ सिंघवी को जीनीडा के साथ पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए अधिकृत किया गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि इस कथित बोर्ड संकल्प के उद्धरण में उस तिथि को इंगित नहीं किया गया था जिस दिन बोर्ड ने श्री ऋषभ सिंघवी को मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के लिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के रूप में नियुक्त करने का निर्णय लिया था।

जीनीडा द्वारा पट्टा विलेख को मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री ऋषभ सिंघवी के माध्यम से निष्पादित (15 सितम्बर 2008) किया गया था। इकाई को अब तक (मार्च 2021) क्रियाशील नहीं बनाया गया है।

लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08 के लिए कम्पनी रजिस्ट्रार (आरओसी), नई दिल्ली को प्रस्तुत फॉर्म 20 बी में संलग्न[33] वार्षिक रिटर्न से मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता को प्रतिसत्यापित किया और देखा कि श्री ऋषभ सिंघवी और श्रीमती अमिला सिंघवी 50–50 प्रतिशत अंशों के धारक थे। इसके अतिरिक्त, श्री संदीप सिंह सेठी, श्री आशीष गर्ग और श्री विजय गर्ग 11 अगस्त 2006 से निदेशक नहीं रहे। इस प्रकार, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए जून 2008 में आवंटी द्वारा प्रस्तुत मेग्ना

---

[32] व्यवसाय को फिर से व्यवस्थित करने की दृष्टि से स्वामी, भागीदारों या अंशधारकों की पसंद पर एक स्वरूप (स्वामित्व, साझेदारी या कम्पनी) से दूसरे में परिवर्तन। इसके अतिरिक्त, स्वरूप में परिवर्तन स्थिति के अंदर परिवर्तन, अर्थात् भागीदारों के पुनर्गठन के माध्यम से भी प्रभावित होता है।

[33] वार्षिक आम सभा की तिथिः 30 सितम्बर 2008।

गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के अंशधारकों और निदेशकों की जानकारी गलत थी। इसके अतिरिक्त, चूँकि श्री संदीप सिंह सेठी 2007–08 में मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक नहीं थे, इसलिए श्री ऋषभ सिंघवी की नियुक्ति के लिए बोर्ड के प्रस्ताव के उद्धरण का उनका प्रमाणीकरण भी अमान्य था। उपरोक्त आरओसी अभिलेख से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि श्री संदीप सिंह सेठी ने भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से पट्टा विलेख के निष्पादन और इकाई को क्रियाशील बनाने से पहले स्वामित्व अधिकार हस्तांतरित कर दिया था। इस प्रकार, विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुरूप भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा सकता था।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि श्री संदीप सिंह सेठी को (12 जूलाई 2005) आवंटन किया गया था और मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित (15 सितम्बर 2008) किया गया था। सीए प्रमाण पत्र दिनांक 20 जून 2008 के अनुसार, श्री संदीप सिंह सेठी कम्पनी में 52 प्रतिशत के अंशधारक थे। इस प्रकार, उपरोक्त उल्लिखित कम्पनी के पक्ष में पट्टा विलेख तब निष्पादित की गई जब कम्पनी में मूल आवंटी की हिस्सेदारी 51 प्रतिशत से अधिक थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2007–08 के लिए आरओसी में प्रस्तुत फॉर्म 20 बी में संलग्न वार्षिक रिर्टन के अनुसार पट्टा विलेख के निष्पादन के समय श्री संदीप सिंह सेठी मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के अंशधारक नहीं थे। जीनीडा को तथ्यों की मिथ्याकथन और दस्तावेजों में हेराफेरी करने के लिए आवंटी के विरुद्ध कार्यवाही करनी चाहिए, जिसके कारण अयोग्य पट्टाधारक के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किया गया।

औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन

5.1.6 जीनीडा का प्रबंधन औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के उल्लंघन के कारण हानि

5.1.6.1 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के क्लॉज जे (समर्पण) में प्रावधान है कि आवंटी, आवंटन की तिथि से छह माह के अंदर, जीनीडा के पक्ष में औद्योगिक परिसर को समर्पण कर सकता है। ऐसे प्रकरणों में, आवंटी द्वारा जमा की गई पूर्ण राशि, ₹ 20,000 की कटौती के पश्चात वापस कर दी जायेगी। यदि आवंटी छह माह के पश्चात भूखण्ड समर्पित करता है, तो आवंटी द्वारा जमा की गई राशि से प्रीमियम का 20 प्रतिशत एवं प्रसंस्करण शुल्क काटा जाना आवश्यक था। हालाँकि, जब्त की गई राशि कुल जमा राशि से अधिक नहीं होगी। यह नीति सभी औद्योगिक योजनाओं पर बोर्ड की अनुमोदन[34] की तिथि से सार्वजनिक या निजी सभी प्रकरणों के लिए लागू थी।

उ.प्र. सरकार द्वारा यूपीडेस्को द्वारा भूखण्डों के समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली वित्तीय देनदारी के प्रकरण को पृथक रूप से लेने के निर्णय के बावजूद, जीनीडा ने औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के प्रावधानों के अनुसार जमा की गई राशि ₹ 29.68 करोड़ को जब्त नहीं किया।

जीनीडा ने उत्तर प्रदेश डेवलपमेंट सिस्टम कॉरपोरेशन लिमिटेड (यूपीडेस्को) को इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण क्लस्टर (ईएमसी) के विकास के लिए दो औद्योगिक भूखण्ड, यथा इकोटेक–VI में ₹ 3,248 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,45,170 वर्गमीटर का एक भूखण्ड और इकोटेक–VII में ₹ 3,281 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,04,700 वर्गमीटर का दूसरा भूखण्ड, आवंटित किए (24 जुलाई 2015)। दोनों भूखण्डों का प्रीमियम कुल मिलाकर ₹ 277.37 करोड़ था, जिसके सापेक्ष यूपीडेस्को ने अक्टूबर 2016 तक ₹ 29.68 करोड़ जमा किये।

तत्पश्चात्, मुख्य सचिव, उ.प्र. सरकार की अध्यक्षता में आयोजित एक बैठक (20 दिसम्बर 2016) में यह निर्णय लिया गया कि यूपीडेस्को इन भूखण्डों को समर्पित कर देगा और जीनीडा इन भूखण्डों को सीधे निवेशकों/विशेष प्रयोजन कम्पनी को

[34] 106वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21 अक्टूबर 2016।

आवंटित करेगा जिससे आवंटी उत्तर प्रदेश इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण नीति–2014 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क में 100 प्रतिशत की छूट[35] का लाभ उठा सकें। यह भी निर्णय लिया गया कि यूपीडेस्को द्वारा इन भूखण्डों को जीनीडा को समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली वित्तीय देनदारी पर पृथक रूप से निर्णय लिया जाएगा। तदनुसार, उ.प्र. सरकार ने यूपीडेस्को को इन भूखण्डों को तुरंत समर्पण करने का निर्देश दिया (22 दिसम्बर 2016) जिससे जीनीडा इन्हें निवेशकों को आवंटित कर सके।

यूपीडेस्को ने भूखण्डों को समर्पण करने के लिए आवेदन किया (27 दिसम्बर 2016) और अब तक जमा कि गई पूर्ण धनराशि वापस करने का अनुरोध किया। जीनीडा ने आवंटन निरस्त कर दिया एवं पूर्ण जमा राशि ₹ 29.68 करोड़ से ₹ 30,000 की प्रसंस्करण शुल्क काटने के पश्चात वापस (12 जनवरी 2017) कर दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने भूखण्डों के आरक्षण/आवंटन के छह माह के पश्चात् भूखण्ड को समर्पण करने का अनुरोध किया था इसलिए, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या जमा राशि, जो भी कम हो, जब्त की जानी चाहिए थी। ऐसे में नियमों के अनुसार पूर्ण जमा राशि यानी 29.68 करोड़, जो कि कुल प्रीमियम के 20 प्रतिशत से कम है, जब्त कर ली जानी चाहिए थी, जो नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि उपरोक्त भूखण्डों का समर्पण यूपीडेस्को द्वारा उ.प्र. सरकार के निर्देशों (22 दिसम्बर 2016) के अनुपालन में किया गया था जिससे इन भूखण्डों को ओप्पो मोबाइल्स और टीईईएमए[36] (ईएमसी) को आवंटित किया जा सके। उ.प्र. सरकार द्वारा राज्य में निवेश लाने के लिए यह निर्णय लिया गया था, जो अन्यथा अन्य राज्यों में जा सकता था। इसलिए, यूपीडेस्को द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि प्रसंस्करण शुल्क काटने के पश्चात् वापस कर दी गई। इसके अतिरिक्त, यूपीडेस्को एक सार्वजनिक उपक्रम है और इसलिए इससे राज्य सरकार को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि उ.प्र. सरकार ने उपरोक्त आदेश (22 दिसम्बर 2016) के माध्यम से जीनीडा को यूपीडेस्को को सम्पूर्ण राशि वापस करने का निर्देश नहीं दिया था। उ.प्र. सरकार ने निर्देश दिया था कि यूपीडेस्को द्वारा जीनीडा को इन भूखण्डों के समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली देनदारी पर निर्णय पृथक रूप से लिया जायेगा। इस प्रकार जीनीडा, दोनों भूखण्डों के समर्पण के कारण यूपीडेस्को की वित्तीय भार को वहन करने के लिए उत्तरदायी नहीं था और इसलिए, जीनीडा को औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के अन्तर्गत आवश्यक कार्यवाही करते हुए यूपीडेस्को द्वारा जमा की गई राशि ₹ 29.68 करोड़ को जब्त कर लेना चाहिए था या ज़ब्ती को माफ करने के लिए उ.प्र. सरकार से अनुमति ली जानी चाहिए थी।

अंशधारिता में परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया

जीनीडा ने सात आवंटियों पर अंशधारिता में परिवर्तन के लिए ₹ 14.77 करोड़ का शुल्क नहीं लगाया।

5.1.6.2 जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 की धारा ए–12 सहपठित धारा बी–3 में प्रावधान है कि अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के प्रकरण में, अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए शुल्क वर्तमान आवंटन दर का 10 प्रतिशत होगा। 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन के लिए, सीआईएस शुल्क अंशधारिता में परिवर्तन के आनुपातिक आधार पर होगा। इसके अतिरिक्त, नीति की धारा बी–7 में प्रावधान है कि इकाई के क्रियाशील घोषित होने से पूर्व किसी कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन के प्रकरण में, सीआईएस शुल्क सामान्य सीआईएस शुल्क का 1.5 गुना होगा।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा का उद्योग प्रभाग सीआईएस शुल्क वसूलने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है।

---

[35] पट्टा विलेख में स्टाम्प शुल्क में छूट का उल्लेख किया जाता है तथा स्टाम्प शुल्क नहीं लगाया जाता है।

[36] ताइवान इलेक्ट्रिकल एवं इलेक्ट्रॉनिक मैन्युफैक्चरिंग एसोसिएशन।

हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता में परिवर्तन पर केस स्टडी

जीनीडा ने श्री अचिर गोयल (आवंटी) को घरेलू साज–सज्जा की वस्तुओं (कुशन कवर और पर्दे) के लिए उद्योग स्थापित करने के लिए सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 5,000 वर्गमीटर का एक औद्योगिक भूखण्ड (संख्या 109 ए और 110) आवंटित किया (जून 2005)। आवंटी ने इस भूखण्ड को एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी 'श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड' के नाम पर हस्तांतरित करने के लिए आवेदन किया (जून 2008) जिसमें आवंटी के पास कुल अंशधारिता का 51 प्रतिशत का स्वामित्व अधिकार था। जीनीडा ने आवंटी के व्यक्तिगत से प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी के स्वरूप में परिवर्तन की अनुमति दी (जुलाई 2008) और आवंटन को श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में परिवर्तित कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि मूल आवंटी, श्री अचिर गोयल (51 प्रतिशत) ने निदेशक के पद से त्यागपत्र दे दिया (20 जून 2016) और कम्पनी की अंशधारिता निम्नानुसार बदल दी गई:

श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (01.06.2008 को)			**श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (20.06.2016 को)**		
अंशधारियों के नाम	**अंश की संख्या**	**अंशो का प्रतिशत**	**अंशधारियों के नाम**	**अंश की संख्या**	**अंशो का प्रतिशत**
अचिर गोयल	5100	51	**आशु मित्तल**	100	0.008
नीलम गोयल	4900	49	**गौरव गर्ग**	397400	33.333
			सौरव गर्ग	397400	33.333
			यूनिक कलेक्शंस (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड	397300	33.326
योग	**10000**	**100**	**योग**	**1192200**	**100**

स्रोत: जीनीडा के अभिलेख

लेखापरीक्षा ने (सितम्बर 2019) आरओसी से श्री हरि होम फार्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता को भी प्रतिसत्यापित किया। आरओसी के अभिलेखों के अनुसार, श्री अचिर गोयल, श्री हरि होम फार्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारक नहीं थे और 31 मार्च 2019 को आशु मित्तल (0.01 प्रतिशत), गौरव गर्ग (33.33 प्रतिशत), सौरभ गर्ग (33.33 प्रतिशत) और यूनिक कलेक्शंस (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड (33.33 प्रतिशत) की कम्पनी में अंशधारिता थी।

अंशधारिता में परिवर्तन के बारे में जीनीडा को सूचित करना आवश्यक है, जिस पर औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया के खण्ड बी–3 के अनुसार शुल्क लगाया जाता है और तदनुसार, सीआईएस में परिवर्तन के वर्ष (2016–17) में अंशधारिता में परिवर्तन के लिए आवंटी से तत्कालीन वर्तमान आवंटन दर पर ₹ 5.52 करोड़ के 10 प्रतिशत सामान्य सीआईएस शुल्क (100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तित) का 1.5 गुना[37] की दर से ₹ 78.75 लाख शुल्क वसूला जाना चाहिए था। परन्तु, जीनीडा ने सीआईएस शुल्क नहीं लगाया, जिससे जीनीडा को ₹ 78.75 लाख की हानि हुई।

संयुक्त भौतिक सत्यापन

लेखापरीक्षा और जीनीडा के प्रतिनिधि द्वारा 5 दिसम्बर 2019 को सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में भूखण्ड संख्या 109 ए और 110 का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया। यह देखा गया कि:

- आवंटित भूखण्ड पर एक अलग कम्पनी इम्पीरिया डेकोर प्राइवेट लिमिटेड चल रही थी, जबकि यह भूखण्ड श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित किया गया था।
- कम्पनी एल्यूमीनियम मिश्रित पैनल फैब्रिकेशन के निर्माण में लगी हुई थी, जैसा कि **छायाचित्र 5.1.2** में देखा जा सकता है जो संयुक्त भौतिक सत्यापन में लिया गया था:

छायाचित्र 5.1.2: एल्यूमिनियम कम्पोजिट पैनल का निर्माण





[37] आवंटी द्वारा इकाई को क्रियाशील बनाने (22 जून 2016) से पूर्व सीआईएस (20 जून 2016) किया गया था।





लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने आवंटी के आवेदन (अगस्त 2017) पर श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड को (नवम्बर 2017) क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत किया जिसमें इकाई को 22 जून 2016 से क्रियाशील माना गया था। आवंटी के उद्योग आधार प्रमाण पत्र के अनुसार, श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड निर्मित कपड़ा वस्तुओं के निर्माण में लगी हुई थी। इस प्रकार, आवंटित भूखण्ड (सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में भूखण्ड संख्या 109 ए और 110) पर चलाई जा रही इकाई वो नहीं थी जिसके लिए जीनीडा द्वारा क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया था। इस प्रकार, आवंटी ने या तो अंशधारिता में बदलाव के माध्यम से भूखण्ड को किसी अन्य कम्पनी को हस्तांतरित कर दिया था या योजना विवरणिका के अन्तर्गत जीनीडा से अनुमति लिए बिना उत्पाद बदल दिया था।

इसी प्रकार, लेखापरीक्षा ने देखा कि, अन्य छः प्रकरणों में, जीनीडा के उद्योग प्रभाग ने ₹ 13.98 करोड़ की सीमा तक सीआईएस शुल्क की वसूली नहीं कि, जैसा कि **तालिका 5.1.5** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.5: अंशधारिता में परिवर्तन के लिए वसूल नहीं किये गए शुल्कों का विवरण

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता में परिवर्तन एवं वर्ष जिसमें परिवर्तन हुआ	आरोपण योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
1	1–ए/ ईकोटेक–III	कोवेस्ट्रो (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 100 प्रतिशत	7.40	बेयर मैटेरियल साइंस प्राइवेट लिमिटेड को 77,880.74 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (फरवरी 2006) जिसमें बेयर एजी (जर्मनी) की 100 प्रतिशत अंशधारिता थी। पट्टा विलेख जून 2006 में निष्पादित किया गया था। आवंटी के अनुरोध (सितम्बर 2015) पर, जीनीडा ने आवंटी का नाम कोवेस्ट्रो (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड के रूप में परिवर्तित (नवम्बर 2015) किया जिसमें बेयर एजी (जर्मनी) की कोई अंशधारिता नहीं थी और 1 अक्टूबर 2015 को कोवेस्ट्रो डॉयचलैंड एजी (95.28 प्रतिशत) और कोवेस्ट्रो जीएमबीएच (4.72 प्रतिशत) कम्पनी के अंशधारक थे। जीनीडा के औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 पैरा डी–2 के संदर्भ में, यदि मूल कम्पनी के अस्तित्व में रहते हुए कम्पनी का नाम बदल जाता है और कम्पनी के अंशरधारक भी बदल जाते हैं, तो सीआईएस शुल्क लगाया जा सकता है और आवंटी/पट्टाधारक को आवश्यक कानूनी दस्तावेज भी निष्पादित करने होंगे।
2	117– ईकोटेक–XII	ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 99.70 प्रतिशत	3.55	मयूर इलेक्ट्रिकल्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड को 30,081.80 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया (अक्टूबर 2008) गया था। जुलाई 2013 तक, इस कम्पनी की अंशधारिता श्री राकेश कुमार दादू (20 प्रतिशत), श्रीमती माधवी बंसल (40 प्रतिशत) और श्री पवन कुमार बंसल (40 प्रतिशत) के नाम पर थी। आवंटी ने ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुरोध किया (नवम्बर 2014) जिसमें मयूर इलेक्ट्रिकल्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड के उपरोक्त तीन शेयरधारकों के पास केवल 0.30 प्रतिशत हिस्सेदारी थी। जीनीडा द्वारा नवम्बर 2015 में स्वरूप में परिवर्तन को अनुमोदित किया था और अंशधारिता में परिवर्तन के लिए

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता में परिवर्तन एवं वर्ष जिसमें परिवर्तन हुआ	आरोपण योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
					लागू शुल्क आरोपित किये बिना ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित (नवम्बर 2015) किया गया।
3	385–388/1/ ईकोटेक–III	आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2016–17 में 100 प्रतिशत	0.30	सुश्री मोनिका दुआ की स्वमित्व वाली फर्म ऑर्किड गारमेंट को एक भूखण्ड आवंटित (मार्च 2013) किया गया था। ऑर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड, एक कम्पनी जिसमें सुश्री मोनिका दुआ (98 प्रतिशत) और श्री आज़ाद खान (दो प्रतिशत) की अंशधारिता थी के पक्ष में आवंटन को (अगस्त 2014) परिवर्तित किया गया और सीआईसी शुल्क जीनीडा द्वारा एकत्र किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि ऑर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारिता को श्री मुकेश शर्मा (50 प्रतिशत), श्री मनोज चौधरी (25 प्रतिशत) और श्री विनोद कुमार (25 प्रतिशत) के पक्ष में बदल (फरवरी 2017) दिया गया। परन्तु, दूसरे सीआईएस के लिए शुल्क नहीं लगाया गया था।
4	बी 29 ए और बी 30/ ईकोटेक–I एक्सटेंशन	टैफ्टिन एक्ज़िम प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 100 प्रतिशत	0.93	कम्पनी में अंशधारिता, जो श्री तफ़शीर अहमद (51 प्रतिशत) और श्री तनवीर अहमद (49 प्रतिशत) के नाम पर थी, को श्री प्रभु दयाल गुप्ता (51 प्रतिशत) और श्रीमती रानी गुप्ता (49 प्रतिशत) के पक्ष में हस्तांतरित (मार्च 2016) कर दी गई। जीनीडा के नवम्बर 2010 के आदेश के अनुसार सीआईएस शुल्क नहीं लगाया गया था, जिसके माध्यम से सीआईएस शुल्क और सीआईएस के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को समाप्त कर दिया था। परन्तु, सीआईएस शुल्क न लगाया जाना अनियमित था, क्योंकि सीआईएस शुल्क जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के अन्तर्गत लगाया जा सकता था, जिसे बोर्ड द्वारा जनवरी 2013 में अर्थात् नवम्बर 2010 के जीनीडा के आदेश के बाद अनुमोदित किया गया था।
5	33/ ईकोटेक XII	ई–वे फर्नीचर सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2018–19 में 100 प्रतिशत	1.15	प्रारम्भ में भूखण्ड कथूरिया रोल मिल प्राइवेट लिमिटेड को (6 अक्टूबर 2008) आवंटित किया गया था। आवंटी का नाम आवंटी की सहायक कम्पनी, कथूरिया रोल मिल प्राइवेट लिमिटेड (99.9 प्रतिशत) और उमेश कथूरिया (0.01 प्रतिशत) की अंशधारिता वाली ई–वे फर्नीचर सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में परिवर्तित किया गया। तत्पश्चात (31 अक्टूबर 2018), ई–वे फर्नीचर सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारिता श्री मनोज तोमर (99.99 प्रतिशत) और श्रीमती रेनू तोमर (0.01 प्रतिशत) के पक्ष में परिवर्तित कर दी गई, जब औद्योगिक इकाई पहले से ही क्रियाशील थी।
6	49/ ईकोटेक–I एक्सटेंशन	आईएलई एक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2017–18 में 100 प्रतिशत	0.65	प्रारम्भ में कम्पनी में अंशधारिता श्री सरीश कुमार चौधरी (45 प्रतिशत) और श्री अनिल कुमार अरोड़ा (55 प्रतिशत) के नाम पर थी। तत्पश्चात (10 अगस्त 2017), अंशधारिता श्री राजन यादव (50 प्रतिशत) और श्री राजिंदर यादव (50 प्रतिशत) के पक्ष में हस्तांतरित कर दी गई लेकिन सीआईएस शुल्क नहीं लगाया गया।
योग				**13.98**	

स्रोतःजीनीडा द्वारा प्रस्तुत सूचना।

इस प्रकार, अपनी औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के उल्लंघन में, जीनीडा ने 2015–16 से सात मामलों में ₹ 14.77 करोड़ के सीआईएस शुल्क की वसूली नहीं की। इसके अतिरिक्त भूखण्डों के आवंटन के पश्चात्

100 प्रतिशत अंशधारिता में बदलाव के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर करके अयोग्य आवंटियों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि उपरोक्त मामलों की सीआईएस शुल्कों के सम्बन्ध में समीक्षा की गई और नियमानुसार सीआईएस शुल्कों की वसूली के लिए मांग पत्र निर्गत किए जाएंगे। इन पर वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (अप्रैल 2021)।

विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.1.7 लेखापरीक्षा ने देखा कि योजनाओं की विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु समय विस्तार शुल्क वसूल नहीं किया गया

औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु निर्धारित समय–सीमा समाप्त हो जाने के बावजूद जीनीडा ने तीन प्रकरणों में न तो समय विस्तार के लिए ₹ 23 करोड़ की शास्ति को आरोपित/वसूल किया और न ही जमा धनराशि ₹ 4.11 करोड़ को जब्त कर इन भूखण्डों को निरस्त किया।

5.1.7.1 औद्योगिक आवंटन के लिए वर्ष 2005–06 और 2007–08 की योजना विवरणिकाओं के क्लॉज 5 के अनुसार आवंटी को आवंटन की तिथि से 36 माह की अवधि के अन्दर इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था। इसके अतिरिक्त आवंटी द्वारा लिखित अनुरोध प्रस्तुत करने पर प्रथम वर्ष, द्वितीय वर्ष और तृतीय वर्ष के विस्तार के लिए कुल प्रीमियम के क्रमशः चार, छः और आठ प्रतिशत की दर से शास्ति के भुगतान के साथ तीन वर्ष के विस्तार की अनुमति थी। बोर्ड द्वारा समय–समय पर[38] 31 मार्च 2017 तक एक प्रतिशत प्रति माह की दर से और उसके बाद दो प्रतिशत की दर से शास्ति के भुगतान पर 30 सितम्बर 2018 तक की अतिरिक्त अवधि के लिए विस्तार प्रदान करने का भी निर्णय लिया गया। योजना विवरणिका के क्लॉज 10 में प्रावधान था कि विस्तारित अवधि की समाप्ति पर भी इकाई को क्रियाशील नहीं बना पाने के प्रकरण में, भूखण्ड निरस्त किया जा सकता है। निरस्तीकरण के प्रकरण में आवंटी द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि, जो कि भूखण्ड के कुल प्रीमियम का अधिकतम 20 प्रतिशत तक हो, जब्त कर ली जाएगी।

अग्रेतर, भूमि अर्जन के लिए किसानों के आन्दोलन, जिससे आवंटित भूखण्डों पर इकाइयों का निर्माण प्रभावित हुआ, के कारण जीनीडा के बोर्ड ने सामान्य रूप से, सभी आवंटियों को 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 तक के 10 माह को शून्य अवधि[39] का अनुमोदन [40] (09 जूलाई 2012) प्रदान किया, इस प्रकार, इकाइयों की कार्यपूर्ति/क्रियाशील बनाने की अवधि का विस्तार बिना किसी शास्ति के भुगतान के किया गया।

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 7 में एक संशोधन (जुलाई 2020) यह प्रावधानित करता है कि जहाँ इस प्रकार आवंटित की गई किसी भूमि का उपयोग कब्जा के दिनांक से पाँच वर्ष की अवधि, अथवा आवंटित किये जाने की शर्त के अन्तर्गत ऐसे उपयोग के लिए नियत अवधि, जो भी अधिक हो, के अन्दर

---

[38] 2 जून 2010 को आयेजित 84वीं बैठक, 18 सितम्बर 2015 को आयोजित 102वीं बैठक, 21 अक्टूबर 2016 को आयोजित 106वीं बैठक, 5 जून 2017 को आयोजित 108वीं बैठक एवं 1 फरवरी 2018 को आयोजित 111वीं बैठक।

[39] शून्य अवधि की अनुमति उन आवंटियों को दी गई थी जो गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443) वाद में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के कारण प्रभावित हुए थे। जीनीडा ने अपने कार्यालय आदेश दिनांक 24 अगस्त 2012 के द्वारा 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 तक की अवधि को उक्त अवधि के दौरान दण्डात्मक ब्याज की छूट एवं उक्त अवधि के लिए निर्धारित कार्यपूर्णता/क्रियाशीलता के स्वतः विस्तार के साथ शून्य अवधि के रूप में घोषित किया।

[40] 92वीं बोर्ड बैठक।

नहीं किया जाता है वहाँ पट्टा विलेख निरस्त हुआ माना जायेगा और उक्त भूमि प्राधिकरण के पास रहेगी। परन्तु यह और कि जहाँ पूर्वोक्त अवधि इस संशोधन के प्रारम्भ होने के पूर्व ही व्यतीत हो गयी हो, वहाँ प्राधिकरण आवंटी को ऐसे प्रयोजन, जिसके लिए वह आवंटित की गयी थी, के लिए एक वर्ष की अवधि के अन्दर उक्त भूमि का प्रयोग करने के लिए नोटिस देगा और यदि उपरोक्त एक वर्ष की अवधि के अन्दर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त हुआ माना जाएगा।

इस प्रकार, यदि औद्योगिक इकाइयों को विस्तार (देय विस्तार शुल्क का भुगतान करने के बाद) प्रदान करने के बाद भी क्रियाशील नहीं बनाया जाता है, तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त हो जाएगा।

लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

- लेखापरीक्षा में जाँचे गए 41 नमूना मामलों में से दो आवंटनों (रोटो पंप्स लिमिटेड और सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजीस प्राइवेट लिमिटेड) में, आवंटी ने उनके क्रियाशील होने की नियत तिथि (जनवरी 2014/अप्रैल 2015) से मार्च 2021 तक अर्थात् औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने में क्रमशः 86 माह और 71 माह के विलम्ब के बाद भी समय विस्तार का अनुरोध नहीं किया था। यद्यपि, जीनीडा ने न तो योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार ₹ 3.83 करोड़ की राशि जब्त करने के साथ इन भूखण्डों को निरस्त किया और न ही ₹ 22.04 करोड़ के विस्तार शुल्क की वसूली की, जैसा कि **तालिका 5.1.6** में वर्णित है।

तालिका 5.1.6: ऐसे प्रकरण जहाँ औद्योगिक इकाइयाँ क्रियाशील न बनाये जाने के बावजूद भूखण्ड निरस्त नहीं किए गए

(धनराशि ₹ करोड़ में)

आवंटी का नाम (पट्टा विलेख के अनुसार)	भूखण्ड संख्या, सेक्टर	आवंटन की तिथि	पट्टा विलेख की तिथि	इकाई को क्रियाशील बनाने की नियत तिथि (पट्टा विलेख के 36 माह और 10 माह की शून्य अवधि के बाद)	मार्च 2021 तक विलम्ब की अवधि (माह में)	प्रीमियम की धनराशि	जब्त की जाने वाली धनराशि (प्रीमियम का 20 प्रतिशत)	विलम्ब की अवधि के लिए शास्ति की सकल दर (प्रतिशत में)	मार्च 2021 तक विस्तार के लिए शास्ति की धनराशि
रोटो पम्प लिमिटेड	31, इकोटेक-XII	06-10-2008	31-03-2010	31-01-2014	86	7.12	1.42	116	8.26
सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजीस प्राइवेट लिमिटेड	2, सेक्टर-16	31-03-2011	22-06-2011	22-04-2015	71	15.66	2.41[41]	88	13.78
योग							**3.83**		**22.04**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना।

- मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड को भूखण्ड संख्या 7, ईकोटेक–I एक्सटेंशन के आवंटन के प्रकरण में जीनीडा ने दिसम्बर 2017 तक समय विस्तार की अनुमति (सितम्बर 2018) दी थी और समय विस्तार शुल्क ₹ 90.92 लाख की माँग की थी, जो कि, आवंटी द्वारा जमा (मार्च 2021) नहीं किया गया। मार्च 2021 तक इकाई को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, फिर भी जीनीडा ने भूखण्ड को न तो निरस्त किया एवं ₹ 27.55 लाख (भूखण्ड पर प्रीमियम का 20 प्रतिशत) जब्त किया और न ही मार्च 2021 तक के समय विस्तार के लिए ₹ 96.43 लाख की अतिरिक्त शास्ति को आरोपित किया (21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 की शून्य अवधि को छोड़कर)।

[41] वास्तविक जमा की गयी धनराशिः ₹ 2.41 करोड़, जो प्रीमियम के 20 प्रतिशत से कम थी, इसलिए सम्पूर्ण जमा धनराशि जब्त की जानी थी।

इस प्रकार, जीनीडा निर्धारित अवधि में औद्योगिक इकाइयाँ स्थापित किये जाने का अनुश्रवण नहीं कर रहा था और न ही दण्डात्मक कार्यवाही कर रहा था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि, रोटो पंप्स लिमिटेड को माँग पत्र निर्गत किया जा रहा था। इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाये जाने के प्रकरणों में भूखण्डों को निरस्त करने के संदर्भ में, जीनीडा ने कहा कि जो इकाइयाँ वर्तमान में पाँच वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरांत भी क्रियाशील नहीं हैं, क्रियाशील बनाने के लिए एक वर्ष का विस्तार दिया गया है और उसके बाद भूखण्डों को निरस्त कर दिया जाएगा।

तथ्य यह है कि जीनीडा ने उन प्रकरणों में आवंटियों से समय विस्तार के लिए शास्ति आरोपित/वसूल नहीं किया है, जहाँ निर्धारित समय–सीमा समाप्त होने के बावजूद औद्योगिक इकाइयों को अभी भी क्रियाशील बनाया जाना था। इन प्रकरणों में आगे की कार्यवाही (वसूली/निरस्तीकरण) प्रतीक्षित (मार्च 2022) है।

चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब

5.1.7.2 योजनाओं की विवरणिका और चेकलिस्ट की शर्तों के अनुसार आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर पट्टा विलेखों को निष्पादित करना आवश्यक था। योजनाओं की विवरणिका में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के प्रकरण में निर्धारित दरों पर शास्ति लगाने का भी प्रावधान है। पट्टा विलेख में विलम्ब के लिए शास्ति की गणना, प्रीमियम के अधिकतम 42 प्रतिशत तक प्रथम छः माह के लिए कुल प्रीमियम के तीन प्रतिशत की दर से और उसके बाद के प्रत्येक अनुवर्ती छः माह के समय विस्तार के लिए कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत, पाँच प्रतिशत, छः प्रतिशत, सात प्रतिशत, आठ प्रतिशत और नौ प्रतिशत की दर से की जानी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में, आवंटियों ने चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि के उपरांत चार माह से 66 माह तक के विलम्ब से पट्टा विलेखों को निष्पादित किया जैसा कि **तालिका 5.1.7** में संक्षेपित है।

तालिका 5.1.7 चेकलिस्ट निर्गत होने के बाद पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	विलम्ब की अवधि[42]
1.	ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड	117, इकोटेक–XII	06-10-2008	10-02-2010	09-11-2015	66 माह
2.	तनय मेटलवेयर एक्सेसरीज़ प्राइवेट लिमिटेड	100, इकोटेक–XII	06-10-2008	28-09 2010	18-04-2011	4 माह
3.	जुबिलेंट ऑर्गनोसिस लिमिटेड	बी 5, इकोटेक–I एक्सटेंशन	06-10-2005	16-07-2010	23-03-2011	6 माह

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

लेखापरीक्षा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारणों का विश्लेषण किया और देखा कि:

(i) ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (तालिका 5.1.7 की क्रम संख्या 1) को 30,000 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित (अक्टूबर 2008) किया गया था और 30,079.50 वर्गमीटर के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत (फरवरी 2010) की गई थी। तथापि, आवंटी ने जीनीडा को सूचित किया (नवम्बर 2010) कि भूखण्ड का क्षेत्रफल मात्र 30,008.46 वर्गमीटर था और इसलिए पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु

[42] चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि की अनुमति देने के बाद।

संशोधित पट्टा योजना के लिए अनुरोध किया। जीनीडा ने तीन वर्ष की अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भूखण्ड का क्षेत्रफल 30,008.46 वर्गमीटर होने की पुष्टि की (अक्टूबर 2013) और पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति माफ कर दी (नवम्बर 2014) क्योंकि विलम्ब जीनीडा की ओर से था। जीनीडा द्वारा निर्गत (नवम्बर 2015) संशोधित चेकलिस्ट के अनुसार 30,081 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए पट्टा विलेख निष्पादित (नवम्बर 2015) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा द्वारा आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल की गणना करने में विफलता के कारण चेकलिस्ट का संशोधन हुआ तथा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ। जिसके कारण अप्रैल 2010 से नवम्बर 2015 तक 66 माह की अवधि के[43] लिये ₹ 1.38 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई। अग्रेतर, जीनीडा ने ₹ 70.14 लाख की शास्ति आरोपित नहीं किया, बावजूद इसके कि पट्टा विलेख निष्पादित करने में आवंटी की ओर से विलम्ब हुआ जो कि 10 अप्रैल 2010 तक निष्पादित किया जाना था, जबकि आवंटी ने भूखण्ड की संशोधित माप के लिए 24 नवम्बर 2010 को जीनीडा से संपर्क किया था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (मार्च 2022) कि पट्टा योजना में विलम्ब से संशोधन के दृष्टिगत पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए शास्ति को माफ कर दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि विलम्ब आवंटी की ओर से हुआ था, जिसके लिए विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार शास्ति को लगाया जाना था। इसके अतिरिक्त, पट्टा योजना समय से संशोधित करने में जीनीडा की विफलता के कारण पट्टा किराये की हानि हुई और औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विलम्ब हुआ।

(ii) दो अन्य प्रकरणों में (तालिका 5.1.7 की क्रम संख्या 2 और 3), आवंटियों की ओर से पट्टा विलेखों के निष्पादन में चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि से चार से छः माह के विलम्ब के बावजूद जीनीडा ने आवंटियों पर ₹ 0.21 करोड़ का शास्ति आरोपित नहीं किया।

उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्रकरण की पत्रावलियों की जाँच तथा प्रचलित नियमों के आधार पर सम्बन्धित आवंटियों को नियमानुसार माँग पत्र निर्गत किया जा रहा है। शास्ति की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना दावों की वापसी

5.1.7.3 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के क्लॉज जे–2 तथा औद्योगिक भूखण्डों की योजनाओं की विवरणिका[44] में निर्धारित प्रक्रिया यह प्रावधानित करती है कि भूखण्ड के समपर्ण के अनुरोध में वास्तविक आवंटी/ पट्टाधारक के हस्ताक्षर होना चाहिए। निगमित कम्पनी के मामले में, अनुरोध निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित होना चाहिए।

विवरणिका के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन में, जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 33.06 करोड़ वापस कर दिए, हालाँकि उनके समर्पण आवेदन निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित नहीं थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक भूखण्डों के समर्पण के दो मामलों में (हल्दीराम स्नैक्स प्राइवेट लिमिटेड और विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड), भूखण्डों के समर्पण के अनुरोध निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित नहीं थे। आवेदनों पर उपरोक्त कम्पनियों में से प्रत्येक के एक निदेशक द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे, जिन पर जीनीडा के उद्योग प्रभाग द्वारा विचार नहीं किया जाना चाहिए था। तथापि, आवंटियों को ₹ 33.06 करोड़ के दावों का भुगतान (5 दिसम्बर 2016 एवं 27 दिसम्बर 2017) किया गया, जो कि निर्धारित प्रक्रिया के उल्लंघन में था।

---

[43] 10 फरवरी 2010 को प्रथम चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि की अनुमति देने के बाद।

[44] आईएनडी 2100 (2013)–02 और ओएनएलआईएनडी 2016–02 की योजना विवरणिकाओं के बी–3 'समर्पण' का क्लॉज 2।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया तथा भविष्य में अनुपालन के लिए नोट किया (अक्टूबर 2020)।

भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की कम वसूली

5.1.7.4 जीनीडा में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए स्लैब दरें लागू हैं। अतः, विभिन्न आकार के भूखण्डों के लिए प्रति वर्गमीटर औसत दर अलग–अलग आगणित होती है। तथापि, भूखण्डों को हस्तान्तरित करते समय, आवंटी को हस्तान्तरित किये गए भूखण्डों के वास्तविक क्षेत्रफल पर स्लैब दरों को लगाकर औसत दर की फिर से गणना की जानी चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, लेखापरीक्षा में जाँचे गये 41 प्रकरणों में से दो प्रकरणों में, वास्तविक हस्तान्तरित क्षेत्रफल आवंटित क्षेत्रफल से कम था। हालाँकि, जीनीडा ने भूखण्डों के घटे हुए क्षेत्रफल पर प्रीमियम की सही गणना नहीं की जिसके परिणामस्वरूप प्रीमियम की कम वसूली हुई जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

- भूखण्ड संख्या 2/सेक्टर इकोटेक–XVI: सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड को आवंटन वर्ष (2010–11) के लिए लागू भूमि दर पर मार्च 2011 में ₹ 16.12 करोड़ के प्रीमियम पर 60,000 वर्गमीटर भूमि आवंटित की गई थी। पट्टा विलेख 58,271 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए ₹ 15.66 करोड़ के प्रीमियम पर निष्पादित (जून 2011) किया गया था। तथापि, लेखापरीक्षा द्वारा आवंटन वर्ष (2010–11) के लिए लागू भूमि दर पर भूखण्ड का आगणित प्रीमियम ₹ 15.76 करोड़ है। इस प्रकार, प्रीमियम की गलत गणना के कारण ₹ 0.10 करोड़ की कम वसूली हुई।

- भूखण्ड संख्या ए–3/सेक्टर इकोटेक–VI: इंटेक्स टेक्नोलॉजीस (इंडिया) लिमिटेड का पट्टा विलेख ₹ 48.73 करोड़ के प्रीमियम पर निष्पादित (अप्रैल 2016) किया गया था। तथाापि, जीनीडा ने आवंटी को भुगतान सूचना में ₹ 48.12 करोड़ के प्रीमियम का उल्लेख किया है। इसके परिणामस्वरूप आवंटी से ₹ 0.61 करोड़ की कम वसूली हुई जिसका प्रीमियम की किश्तों पर ब्याज की वसूली पर भी व्यापक प्रभाव पड़ा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अक्टूबर 2020) कि सम्बन्धित आवंटियों को माँग पत्र निर्गत किए जा रहे हैं। भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

अतिरिक्त भूमि क्षेत्र के कारण प्रीमियम की कम वसूली

जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन कर आवंटन के तीन प्रकरणों में अधिक क्षेत्रफल चिन्हित करने के समय प्रचलित दर के स्थान पर प्रारंभिक आवंटन की दर पर अतिरिक्त क्षेत्र आवंटित किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 17.73 लाख की हानि हुई।

5.1.7.5 योजना 2005–06 की विवरणिका के क्लॉज 3(4) में प्रावधान है कि आवंटी भूखण्ड के वास्तविक क्षेत्रफल के प्रीमियम का भुगतान करेगा। क्षेत्रफल में अंतर होने के प्रकरण में, सभी भुगतान तत्कालीन प्रचलित दर पर किए जाएंगे और 30 दिनों के अन्दर देय होंगे। यदि अन्तर 10 प्रतिशत के अधिक है, तो आवंटी के पास आवंटन समर्पण करने का विकल्प होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में, जीनीडा ने अधिक क्षेत्रफल आवंटित किया जिसके लिए अधिक क्षेत्रफल चिन्हित करने के समय प्रीमियम प्रचलित दर के स्थान पर प्रारंभिक आवंटन की दर पर प्रीमियम लिया गया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को ₹ 17.73 लाख की हानि हुई[45]।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अक्टूबर 2020) कि सम्बन्धित आवंटियों को माँग पत्र निर्गत किए जा रहे हैं। यद्यपि

[45] तनय मेटलवेयर एक्सेसरीज़ प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 100, सेक्टर इकोटेक–XII) के प्रकरण में ₹ 5.18 लाख, हर्ष बिल्ड़वेल प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 174, सेक्टर इकोटेक–I) के प्रकरण में ₹ 4.18 लाख, बेस्ट ग्रेन प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 66, सेक्टर इकोटेक–I) के प्रकरण में ₹ 8.37 लाख।

तदोपरांत यह कहा (मार्च 2022) कि योजना विवरणिका में प्रावधान है कि भूखण्ड का क्षेत्रफल आवंटित क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत तक बढ़ाए जाने की स्थिति में, ऐसी वृद्धि के लिए प्रीमियम आवंटन की मूल दर पर आरोपित किया जाएगा।

जीनीडा का उत्तर (मार्च 2022) स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों में प्रावधान है कि आवंटी द्वारा अधिक क्षेत्रफल के लिए प्रीमियम का भुगतान तत्कालीन अर्थात ऐसे अधिक क्षेत्रफल के आवंटन के समय, प्रचलित दर पर किया जाएगा।

भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया–आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया

यद्यपि एक आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन से पहले परियोजना के एक हिस्से का निर्माण कर लिया था, जीनीडा ने भवन विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक शास्ति नहीं लगाया।

5.1.8 नियोजन प्रभाग भवन विनियम के अनुपालन हेतु भ्रमण व अनुश्रवण करके आवंटियों की निर्माण गतिविधियों पर नज़र रखता है। जीनीडा भवन विनियम, 2002 के क्लॉज 4 सहपठित क्लॉज 7 (8) प्रावधान करता है कि कोई भी व्यक्ति जीनीडा से अग्रिम भवन निर्माण परमिट प्राप्त किए बिना कोई भवन नहीं बना सकता है। भवन निर्माण परमिट निर्गत किए बिना निर्माण करने के प्रकरण में, आच्छादित क्षेत्र पर ₹ 1,000 प्रति वर्गमीटर की शास्ति आरोपित की जाएगी, बशर्ते भवन विनियम के सभी प्रावधानों का अनुपालन किया जाए।

जीनीडा ने औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 40,000 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले भूखण्ड बी–5 को जैकसन इंजीनियर्स लिमिटेड को ₹ 4.32 करोड़ (₹ 1,079 प्रति वर्गमीटर की दर से) के प्रीमियम पर आवंटित (12 जुलाई 2005) किया। जीनीडा ने विकसित क्षेत्र में भूखण्ड आवंटित करने के आवंटी के अनुरोध पर एक अन्य भूखण्ड (सेक्टर इकोटेक–III में संख्या 25) को पुनः आवंटित किया (15 जुलाई 2005)। पट्टा विलेख 40,090.82 वर्गमीटर के वास्तविक क्षेत्रफल के लिए निष्पादित (6 जनवरी 2006) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवंटी द्वारा 50 प्रतिशत से अधिक एफएआर (तल–क्षेत्र अनुपात) के निर्माण के सम्बन्ध में घोषणा (26 जून 2010) एवं राज्य सरकार के जिला उद्योग केन्द्र, गौतम बुद्ध नगर द्वारा निर्गत प्रमाण पत्र के आधार पर इकाई को 29 मार्च 2007 की प्रभावी तिथि से क्रियाशील अनुमोदित (30 जून 2010) किया। यद्यपि, आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन के लिए 7 जुलाई 2006 को आवेदन किया, जिसे जीनीडा द्वारा 3 मई 2007 को अनुमोदित किया गया।

उपरोक्त से स्पष्ट था कि आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन से पूर्व ही 29 मार्च 2007 से भूखण्ड पर कार्य प्रारम्भ कर दिया था। अतः, भवन योजना के अनुमोदन के बिना ही परियोजना के एक हिस्से का निर्माण किया गया, जो भवन विनियम के क्लॉज 7(8) के प्रावधानों के अनुसार शास्ति[46] आकर्षित करता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में आश्वासन दिया (अक्टूबर 2020) कि भवन विनियम के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जा रही है। शास्ति की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम

5.1.9 जीनीडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास है और आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत क्षेत्रों का विकास गौण उद्देश्य है। अतः, जीनीडा को औद्योगिक इकाइयों की स्थापना पर ध्यान केन्द्रित करना चाहिए था, जो कि आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की वास्तविक स्थापना के बिना पूरा नहीं किया जा सकता है। जीनीडा/शासन के दृष्टिकोण से, रोजगार सृजन औद्योगिकीकरण का सार है।

[46] कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र के अभाव में लेखापरीक्षा आरोपित किये जाने वाले शास्ति की राशि की गणना नहीं कर सका।

मार्च 2021 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से 855 आवंटनों के प्रकरणों में औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए निर्धारित अवधि से 23 वर्ष बीत जाने के बाद भी क्रियाशील नहीं किया गया था, जिससे क्षेत्र का औद्योगिकीकरण करने का जीनीडा का उद्देश्य विफल हो गया।

मार्च 2013 तक प्रभावी योजनाओं की विवरणिकाओं में[47] प्रावधानित था कि आवंटन की तिथि से तीन वर्षों के अन्दर इकाइयों को क्रियाशील बनाया जाना था। अप्रैल 2013 से 10 नवम्बर 2016 तक प्रभावी योजनाओं में[48] प्रावधान था कि इकाइयों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्षों के अन्दर क्रियाशील बनाया जाना था। 11 नवम्बर 2016 और उसके बाद से प्रभावी योज़नाओं में[49] प्रावधान है कि 2,000 वर्गमीटर आकार तक के भूखण्डों, 2,000–10,000 वर्गमीटर और 10,000 से अधिक के भूखण्डों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से क्रमशः दो, तीन एवं चार वर्ष के अन्दर क्रियाशील बनाया जाना था।

लेखापरीक्षा ने जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से आवंटन के आँकड़े प्राप्त किये, जो आवंटी और किए गए भुगतान के विवरणों के अतिरिक्त प्रत्येक आवंटित भूखण्ड पर औद्योगिक इकाई की क्रियाशील स्थिति को प्रदर्शित करते है।

लेखापरीक्षा ने सिस्टम प्रभाग के आंकड़ों का प्रारम्भ से वर्ष 2020–21 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों के सम्बन्ध में क्रियाशील बनायी गयी इकाइयों की स्थिति का विश्लेषण किया, जो **तालिका 5.1.8** में संक्षेपित है।

तालिका 5.1.8: अप्रैल 2021 तक क्रियाशील की स्थिति

क्र.सं	विवरण	भूखण्डों / इकाइयों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1.	प्रारम्भ से मार्च 2021 तक कुल आवंटन	2580	11302080
2.	अप्रैल 2021 तक क्रियाशील इकाइयाँ	1341	4439297
3.	अप्रैल 2021 तक क्रियाशील नहीं बनायीं गयी इकाइयाँ	1239	6862783

स्रोतः जीनीडा द्वारा दिये गये आँकड़े एवं सूचना।

जीनीडा द्वारा अपनी स्थापना के बाद से वर्ष 2020–21 तक आवंटित 2,580 भूखण्डों में से मात्र 1,341 इकाइयों (52 प्रतिशत) को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जा सका। आगे के विश्लेषण से पता चला कि 1,341 क्रियाशील औद्योगिक इकाइयों में से केवल 147 इकाइयों (11 प्रतिशत) को योजना विवरणिका[50] में क्रियाशील बनाने की निर्धारित समय–सीमा के अन्दर क्रियाशील बनाया गया था। अन्य 1,194 इकाइयों (89 प्रतिशत) को निर्धारित अवधि से 19 वर्ष तक के विलम्ब से क्रियाशील बनाया जा सका। तथापि, सिस्टम प्रभाग द्वारा अनुरक्षित आंकड़ों में विसंगति थी, जैसा कि इसने 370 औद्योगिक इकाइयों को इन भूखण्डों पर निर्माण पूरा होने की तिथि के बिना क्रियाशील के रूप में प्रदर्शित किया था जो यह इंगित करता है कि या तो इन भूखण्डों को उनके वास्तविक पूर्ण हुए बिना गलत तरीके से क्रियाशील दिखाया गया था या उनके पूर्ण होने की तिथियों को आंकडों में प्रविष्ट नहीं किया गया था।

क्रियाशील नहीं बनायी गयीं 1,239 इकाइयों के प्रकरण में, 384 इकाइयों (31 प्रतिशत) को क्रियाशील बनाने की समय–सीमा मार्च 2021 को समाप्त होनी शेष थी। बिना क्रियाशील इकाइयों के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के प्रकरण में शेष 855 इकाइयों में, 79 आवंटनों में आवंटन की तिथि से मार्च 2021 तक 869 दिनों से 7,234 दिनों तक व्यतीत हो जाने के बावजूद भी पट्टा विलेखों का निष्पादन नहीं किया गया था। इनमें वे 43 आवंटन शामिल थे जहाँ इकाइयों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से क्रियाशील बनाना आवश्यक था। आवंटन के शेष 812 प्रकरणों में (अर्थात् 855 आवंटन

---

[47] 2005–06 से पहले की योजनाएँ, आईएनडी 2005–06 (टीसी और एमयूएस सहित) और आईएनडी 2007–08।

[48] आईएनडी 2000 (2013)–01, आईएनडी 2100 (2013)–02, आईएनडी (2016)–01 और ओएनएलआईएनडी 2016–01।

[49] ओएनएलआईएनडी 2016–02 और ओएनएलआईएनडी 2020–01।

[50] इकोटेक–XI सेक्टर के प्रकरण में, इस सेक्टर के विकास में विलम्ब के कारण सभी आवंटियों को औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु 31 मार्च 2021 तक की अवधि की अनुमति दी गई थी।

में से 43 आवंटन घटाते हुए), क्रियाशील बनाने हेतु निर्धारित समय–सीमा से 23 दिनों से लेकर 23 वर्षों से अधिक तक व्यतीत हो जाने के बाद भी औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिनमें से 605 आवंटनों के प्रकरणों में 10 वर्ष से अधिक का विलम्ब था।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के 41 नमूना प्रकरणों में से, लेखापरीक्षा ने देखा कि पाँच प्रकरणों में[51], भूखण्डों को मूल आवंटी द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना से पहले ही अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरित कर दिया गया था जो यह इंगित करता है कि इन आवंटियों ने भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से औद्योगिक भूखण्डों के लिए आवेदन किया था। जीनीडा की औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए अनुवीक्षण समिति द्वारा औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के अभाव के कारण यह सुगम हो गया था, जैसा कि ***प्रस्तर 5.1.4.2*** में वर्णित है। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि उपरोक्त मामलों में उत्तरवर्ती पाँच आवंटियों में से दो[52] के द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना अभी भी की जानी है। समग्र रूप से, लेखापरीक्षा में जाँचे गये औद्योगिक आवंटनों के 41 नमूना प्रकरणों में से 20[53] भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिसके कारण मूल आवंटियों द्वारा भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के स्थान पर आवंटियों द्वारा भविष्य में इन भूखण्डों का व्यापार हो सकता है।

इस प्रकार, काफी बड़ी संख्या के (लगभग 48 प्रतिशत) प्रकरणों में आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयाँ क्रियाशील नहीं थीं जिसके कारण जीनीडा द्वारा औद्योगिक क्षेत्र के विकास और रोजगार सृजन का उद्देश्य विफल हो गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारित अवधि के अन्दर इकाइयों को क्रियाशील बनाने में आवंटी की विफलता के अतिरिक्त, योग्य आवेदक के चयन के लिए औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों का अभाव, चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब, भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन जिसके कारण भूखण्ड को हस्तांतरित करने और पट्टा विलेख में विलम्ब हुआ और सेक्टर के विकास का अभाव अन्य प्रमुख कारण थे, जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन और औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए शून्य अवधि प्रदान की गई। इसके अतिरिक्त, जीनीडा निर्धारित समयावधि के बाद भी क्रियाशील न हो पायी परियोजनाओं को निरस्त करने में भी विफल रहा, जिसने आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाया और आवंटियों के स्वरूप में परिवर्तन के माध्यम से भूमि के हस्तांतरण में मुनाफाखोरी को बढ़ावा दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने जीनीडा को नए/संशोधित नियम के अनुरूप भविष्य में क्रियाशील न हो पायी इकाइयों को निरस्त करने की कार्यवाही प्रारम्भ करने का निर्देश दिया[54] । आगे, राज्य सरकार ने कहा कि

---

[51] ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 117/इकोटेक–XII), हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 109 ए और 110/इकोटेक–I एक्सटेंशन), आईएलईएक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 49/इकोटेक–I एक्सटेंशन), आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 385–388/1/इकोटेक–III) और टैप्टिन एक्जिम प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या बी 29 ए और बी 30/इकोटेक–I एक्सटेंशन)।

[52] ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 117/इकोटेक–XII) और आईएलईएक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 49/इकोटेक–I एक्सटेंशन)।

[53] नौ आवंटन को छोड़कर जिनके लिए इकाइयों को क्रियाशील बनाने की तिथि 31 मार्च 2021 के पश्चात थी।

[54] यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में एक संशोधन (जूलाई 2020) उ.प्र. सरकार द्वारा प्रभावी किया गया था, जो आवंटित उद्देश्य के लिए भूखण्ड का उपयोग करने के लिए कब्जे की तिथि से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि या आवंटन की शर्तों में निर्धारित अवधि, जो भी अधिक हो, प्रदान करता है। ऐसे प्रकरण में जहां उपरोक्त अवधि इस अधिनियम की प्रभावी होने की तिथि से पहले ही समाप्त हो गई थी, ऐसे भूखण्ड के उपयोग के लिए एक वर्ष की अतिरिक्त अवधि की अनुमति दी गई थी।

कार्यपूर्ति/उद्योगों की स्थापना करने के लिए लॉक–इन–अवधि की शर्त होनी चाहिए और इसके अनुपालन से पहले किसी भी हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

5.1.10 निष्कर्ष

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में जीनीडा की प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ थीं, क्योंकि गैर–अर्जित/विवादित/अविकसित भूखण्ड उद्यमियों को आवंटित किए गए थे, जिसके कारण औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विलम्ब हुआ। अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों के आवंटन से नीति एवं प्रक्रियाओं के प्रावधानों के उल्लंघन के अतिरिक्त जीनीडा को हानि भी हुई। जीनीडा आवंटियों द्वारा देय राशि का भुगतान सुनिश्चित करने और आवंटन के नियम एवं शर्तों के अनुसार शास्ति लगाने में भी विफल रहा।

आवेदनों की अनुवीक्षण एवं आवंटन में अनियमितताएं देखी गयी क्योंकि ऐसे प्रकरण भी थे जहाँ अपूर्ण दस्तावेजों वाले आवेदनों को स्वीकार किया गया था। भूखण्डों के आवंटन के लिए औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के अभाव ने आवंटनों को अनुवीक्षण समिति के विवेकाधिकार पर छोड़ दिया गया। इससे उन आवेदकों को आवंटन की सुविधा भी मिली, जिन्होंने केवल उच्चतर कीमतों पर बेचने के लिए भूखण्ड प्राप्त किए। भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से आवंटी द्वारा तथ्यों की गलत प्रस्तुतिकरण का प्रकरण भी देखा गया।

मार्च 2021 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से, 1,341 इकाइयों को क्रियाशील किया गया था, जिनमें 19 वर्षों तक के विलम्ब से क्रियाशील की गयीं 1,194 इकाइयाँ सम्मिलित थीं। 812 आवंटनों के प्रकरण में, इकाइयों को उनको क्रियाशील बनाने की निर्धारित अवधि से 23 वर्ष तक व्यतीत हो जाने के बाद भी औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिससे क्षेत्र का औद्योगीकरण करने का जीनीडा का मुख्य उद्देश्य, जिससे क्षेत्र में रोजगार सृजन होता, विफल हो गया।

5.1.11 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
13.	भूखण्डों के व्यापार को रोकने के लिए औद्योगिक भूखण्डों को आवंटियों द्वारा अन्य उद्यमियों के पक्ष में हस्तांतरित करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
14.	जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि केवल अवरोध मुक्त भूखण्ड ही उनके विकास के बाद आवंटित किए जाएं।
15.	जीनीडा को बकाया धनराशि और शास्ति की वसूली समय से करनी चाहिए और वसूली में विलम्ब के लिए उत्तरदायित्व तय करना चाहिए।
16.	तथ्यों का गलत–प्रस्तुतिकरण कर जीनीडा को धोखा देने का प्रयास करने के प्रकरणों को सम्बन्धित प्राधिकारियों के समक्ष उठाया जाना चाहिए।
17.	आवंटन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्ड निर्धारित करके उनमें विवेकाधिकार को न्यून किया जाना चाहिए।

अध्याय–V (2)
बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

अध्याय–V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (2) बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.2.1 जीनीडा भवन विनियम, 2010 के अनुसार 'ग्रुप हाउसिंग' का तात्पर्य पार्किंग, उद्यान, कन्वीनिएन्स शॉप, सार्वजनिक उपयोगिताओं इत्यादि जैसी बुनियादी सुविधाओं के साथ आवासीय फ्लैट्स या फ्लैटों के एक समूह और स्वतंत्र मकान/विला को सम्मिलित करते हुए परिसर से है जिसका आकार 2,000 वर्गमीटर से कम न हो।

जीनीडा 90 वर्षो के पट्टे के आधार पर 2,000 वर्गमीटर से 4.5 लाख वर्गमीटर माप के भूखण्डों को बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग समितियों[1] को भूखण्डीय/बहु–खण्डीय आवासीय निवासों के निर्माण एवं उनके अंतिम निवासियों को सम्बन्धित बिल्डर/समितियों द्वारा परिणामी उप–पट्टा करने के लिए आवंटित करता है। आवंटन, आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के उपरांत निविदायें आमंत्रित करके किया गया। जीनीडा ने समय–समय पर निर्धारित प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर/10,000 वर्गमीटर की सीमा तक इन भूखण्डों को मूल आवंटियों द्वारा बाद में उप–विभाजन एवं उप–पट्टा करने की अनुमति भी प्रदान किया।

जीनीडा का बिल्डर प्रभाग बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालनों के अनुश्रवण से सम्बन्धित कार्य करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग भवन निर्माण के पूर्ण होने सम्बन्धी अनुपालनों के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है। योजना के आरम्भ होने से अनुश्रवण एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालनों तक के चरणों में निहित प्रक्रिया अध्याय V: परिसम्पत्तियों का आवंटन–सामान्य के **प्रस्तर 5.1** में दर्शायी गयी है।

आवंटनों की स्थिति

5.2.2 जीनीडा ने अपने स्थापना (जनवरी 1991) से 2014–15 तक कुल क्षेत्रफल 1,19,55,301 वर्गमीटर[2] (2,954.22 एकड़) के 189 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों[3] का आवंटन किया। तदोपरांत, इस श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन नहीं किया गया (मार्च 2021)। उपरोक्त 189 भूखण्डों में से, 53,16,598 वर्गमीटर के 42 बिल्डर भूखण्डों को मार्च 2010 से मार्च 2021 के दौरान 134 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया। इस प्रकार, मार्च 2021 के अंत में कुल 281 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड[4] (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) विद्यमान थे।

वर्ष 2005–06 से 2014–15[5] की अवधि के दौरान, जीनीडा ने कुल क्षेत्रफल 81,65,041 वर्गमीटर[6] (2,017.63 एकड़) के 94 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों[7]का आवंटन किया। उप–विभाजित भूखण्डों को समाविष्ट करने के पश्चात्, मार्च 2021 के अंत में कुल 186 (बिल्डर: 183; ग्रुप हाउसिंग: 3) बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (इन 94 भूखण्डों में से उप–विभाजित) विद्यमान थे।

---

1 जीनीडा की सम्बन्धित योजना विवरणिकाओं में आवासीय योजनाओं को 'ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों एवं बिल्डर आवासीय भूखण्डों' के आवंटन के रूप में वर्गीकृत किया गया।

2 बिल्डर भूखण्ड: 92,13,343 वर्गमीटर एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: 27,41,958 वर्गमीटर।

3 बिल्डर भूखण्ड: 111 एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: 78।

4 बिल्डर भूखण्ड: 203 एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: 78।

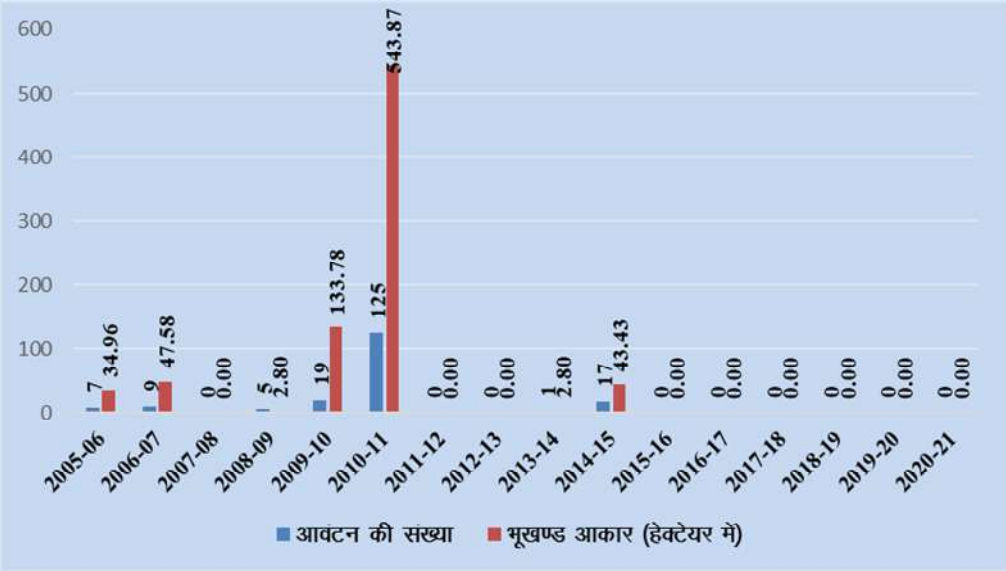
5 लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि को आच्छादित किया। हालाँकि, अध्याय में सम्मिलित घटनाओं की स्थिति को वर्ष 2020–21 तक अद्यतन किया गया हैं।

6 बिल्डर भूखण्ड: 80,92,229 वर्गमीटर एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: 72,812 वर्गमीटर।

7 बिल्डर भूखण्ड: 91 एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: तीन।

वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान आवंटित भूखण्डों की कुल संख्या का वर्ष–वार एवं योजना–वार विवरण उनके कुल क्षेत्रफल तथा भूमि प्रीमियम के मूल्य के साथ–साथ नमूने में उनके आच्छादन का विवरण ***परिशिष्ट–5.2.1*** में दिया गया है। इन वर्षों के दौरान आवंटित भूखण्डों की संख्या एवं क्षेत्रफल को वर्ष–वार भी **चार्ट 5.2.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.2.1: बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन

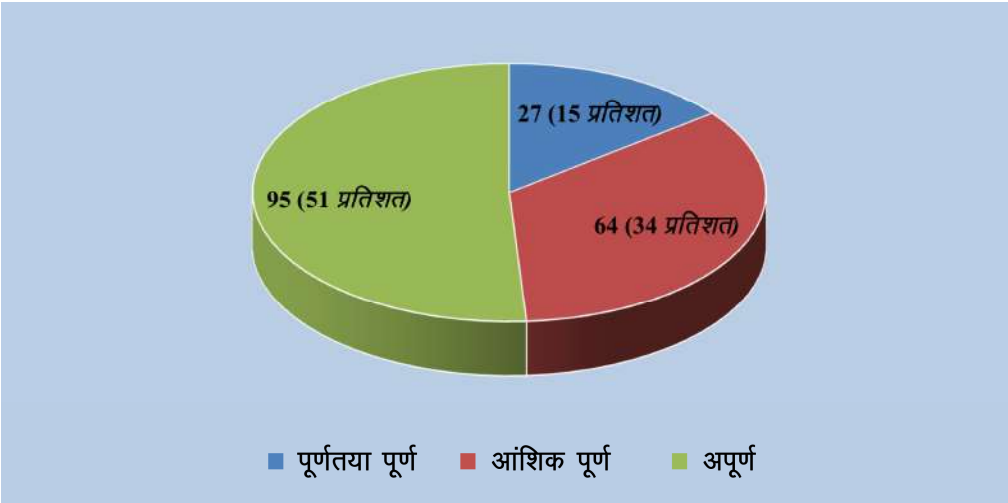


स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

यह देखा जा सकता है कि अधिकतम 677.65 हेक्टेयर (67,76,481 वर्गमीटर) क्षेत्रफल के 144 भूखण्डों का आवंटन वर्ष 2009–10 एवं 2010–11 के दौरान किया गया। यह 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान क्रमशः संख्या एवं क्षेत्रफल के सन्दर्भ में आवंटित कुल आवंटन का लगभग 79 प्रतिशत एवं 84 प्रतिशत में परिवर्तित हुआ।

कार्यपूर्ति की स्थितिः आवंटनों का वर्ष–वार विवरण जहां प्रथम चरण/सम्पूर्ण निर्माण की निर्धारित अवधि पहले ही समाप्त हो चुकी हो अर्थात् अप्रैल 2021 तक वास्तविक कार्यपूर्ति की स्थिति ***परिशिष्ट–5.2.2*** में दर्शायी गयी है। आवंटन के सन्दर्भ में परियोजनाओं की कार्यपूर्ति (आंशिक/पूर्ण) एवं अपूर्णता की संक्षेपित स्थिति **चार्ट 5.2.2** में दर्शायी गयी हैं:

चार्ट 5.2.2: परियोजनाओं की कार्यपूर्ति की स्थिति (संख्या में)



स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

उपरोक्त चार्ट से यह स्पष्ट हैं कि वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान आवंटित 186 भूखण्डों (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) में से 148 परियोजनाओं के लक्षित कार्यपूर्ति के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक केवल 27 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटी ही अपनी परियोजनाओं को पूर्ण कर सके। अग्रेतर, 95 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटी निर्माण कार्य को आंशिक रूप से भी पूर्ण नहीं कर सके।

आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशि: आवंटित भूखण्डों के विरुद्ध आवंटियों को प्रीमियम[8] एवं पट्टा किराया का भुगतान करना आवश्यक है। चूक के प्रकरण में, विवरणिका की शर्तों के अनुसार चूक की धनराशि पर तीन प्रतिशत की दर से दण्डात्मक ब्याज आरोपित किया जाता है।

अप्रैल 2021 को, स्थापना (1991) से 2014–15 तक 281 आवंटनों (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) में से 172 आवंटियों (61.21 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया एवं ब्याज के सापेक्ष अतिदेयता ₹ 12,059.08 करोड़ थी। इसमें से, वर्ष 2005–06 से 2014–15 के दौरान किये गये आवंटन से सम्बन्धित ₹ 10,732.44 करोड़ की अतिदेयता थी, जैसा कि **तालिका 5.2.1** में वर्णित है।

तालिका 5.2.1: आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशि की स्थिति

अवधि	आवंटनों की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध देय धनराशि बकाया थी	चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
			मूलधन की राशि	ब्याज/ दण्ड ब्याज	पट्टा किराया	योग
वर्ष 2005–06 से 2014–15	186	151	4681.67	5961.48	89.29	10732.44

स्रोत: जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि जीनीडा के पास कुल बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटियों में से 81 प्रतिशत से वसूल करने हेतु अप्रैल 2021 तक ₹ 10,732.44 करोड़ का अतिदेय था।

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.2.2** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.2.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेयता की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आंवटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्ष से अधिक	4	911.76
पाँच से 10 वर्ष	30	4675.82
तीन से पाँच वर्ष	32	1512.09
तीन वर्ष से कम	85	3632.77
योग	**151**	**10732.44**

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 66 आवंटियों से ₹ 7,099.67 करोड़ की धनराशि तीन वर्षो से अधिक की अवधि से अतिदेय थी, हालाँकि, जीनीडा ने आवंटन के नियमों एवं शर्तों[9] के अनुरूप चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

[8] आवंटन धनराशि के समायोजन के पश्चात् शेष भूमि प्रीमियम ब्याज के साथ किश्तों में वसूल किया जाता है।

[9] आवेदक/आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण/आवंटन/पट्टा के नियमों एवं शर्तो का खण्डन/उल्लंघन एवं/या आवंटन धनराशि जमा नहीं करने में चूक के प्रकरण में आवंटन निरस्त किये जाने के योग्य थे।

बिल्डरों द्वारा परियोजनाओं को पूर्ण करने में निरंतर विलम्ब के कारण बड़ी मात्रा में लंबित फ्लैटों के अंतरण के दृष्टिगत एवं प्राधिकरणों के देयताओं के सन्दर्भ में, गृह क्रेताओं की दुर्दशा से सम्बन्धित प्रकरणों की विभिन्न मंचो पर चर्चा की गयी। इस सन्दर्भ में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली बिल्डर्स से सम्बन्धित प्रकरणों में बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य[10] के प्रकरण में जुलाई 2019 में एक निर्णय दिया। प्रकरण के तथ्य एवं माननीय उच्चतम न्यायालय की टिप्पणियाँ निम्नवत हैं:

2011 में, नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा में अनेक आवसीय अचल सम्पत्ति परियोजनायें प्रारंभ हुयी। विभिन्न परियोजनओं में, आम्रपाली समूह की कम्पनियों ने लगभग 42,000 फ्लैटों का निर्माण प्रस्तावित किया। इन परियोजनाओं के अन्तर्गत, कब्जे का अंतरण 36 महीनों में करने का आश्वासन दिया गया था। कब्जे की एकतरफा कई तिथियां निर्धारित की गयी परन्तु वे फ्लैटों के अंतरण करने में विफल रहे। अग्रेतर, बिल्डर ने न तो प्राधिकरणों और न ही बैंकों को धनराशि का भुगतान किया। 15 जनवरी 2019 को अकेले जीनीडा का ₹ 3,234.71 करोड़ का बकाया था।

वर्तमान प्रकरण में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना (23 जुलाई 2019) कि यह मामला व्यापक लोक हित के मुद्दे से सम्बन्धित है तथा निर्णय दिया कि:

''जब नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों को अच्छी तरह से पता था कि चूक हुई थी तो अपने बकाये के भुगतान के लिए जोर दिये बिना आम्रपाली ग्रुप को अग्रेतर भूमि आवंटित नहीं किया जाना था। दूसरी ओर, बिल्डरों द्वारा भूमि के भूखण्ड के उप–पट्टे निष्पादित करने की अनुमति देने का विकल्प प्राधिकरणों के पास नहीं था, इस कारण पट्टाधारको को उनके द्वारा देय धनराशि का भुगतान किये बिना एक भारी धनराशि अर्जित करने की अनुमति मिल गयी। प्राधिकरणों के अधिकारियों ने स्पष्ट रूप से लोक विश्वास के खण्डन का कार्य किया।

उन्होंने चूककर्ता पट्टाधारकों को अपनी भूमि जिसकी देयताओं का भुगतान नहीं किया गया था, का उप–पट्टा करके धनराशि अर्जित करने की अनुमति प्रदान कर दिया। इस प्रकार, स्पष्टतः भूमि के भूखण्डों के उप–पट्टे की अनुमति देकर प्राधिकरणों के अधिकारियों ने बिल्डरों से प्रत्यक्ष मिलीभगत करके कार्य किया एवं प्राधिकरणों तथा गृह क्रेताओं के हितों की उपेक्षा की।

इससे यह समझ में आता है कि कैसे प्राधिकरणों के अधिकारियों ने प्रकरण के वास्तविक परिदृश्य में ऐसे उप–पट्टों की अनुमति दिया जबकि बिल्डरों द्वारा निर्माण कार्य करने के मूल दायित्व का भी निर्वहन नहीं किया जा रहा था एवं वे प्रीमियम, पट्टा धनराशि इत्यादि देयताओं का भुगतान नहीं कर रहे थे। प्राधिकरणों के अधिकारियों के क्रियाकलाप का प्रभाव सम्बन्धित प्राधिकरणों की भूमि से बिल्डरों का अन्यायपूर्ण संवर्धन था। यह एक पूर्णतः अवैध क्रियाकलाप की अनुमति थी"।

''उन्होंने प्रत्येक शर्त का उल्लंघन किया परन्तु फिर भी प्राधिकरण सब कुछ माफ करने पर तुले हुए थे। यह प्राधिकरणों को सौंपे गये कर्तव्यों की सम्पूर्ण उपेक्षा को प्रदर्शित करता है।''

''नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों तथा बैंकों ने आम्रपाली ग्रुप द्वारा गृह क्रेताओं की धनराशि का व्यपवर्तन एवं अन्य सम्पत्तियों के कब्जे प्राप्त करने की अनुमति दी।''

"प्राधिकरणों को ऐसे प्रकरणों में सतर्क रहना चाहिए एवं चूक को सहन नहीं करना चाहिए। उन्हें अपनी अकर्मण्यता के लिए खुद को दोषी ठहराना चाहिए एवं बकाया राशि की वसूली के लिए अन्य परिसम्पत्तियों की बिक्री तथा प्रत्याभूतिदाता के विरुद्ध वसूली इत्यादि की प्रतीक्षा करनी चाहिए।"

[10] रिट याचिका (सी) 940/2017।

"फॉरेंसिक लेखापरीक्षकों द्वारा प्रस्तुत फॉरेंसिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों एवं बैंकों के अधिकारियों की सक्रिय मिलीभगत से क्रेताओं के साथ एक गंभीर प्रकृति की धोखाधड़ी की गयी है।"

"नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण, परियोजना की प्रगति की समीक्षा एवं अनुश्रवण करने मे निहायत ही लापरवाह रहे एवं पट्टाधारकों की मिलीभगत से बकाया राशि के भुगतान न करने के सम्बन्ध में कार्यवाही करने में विफल रहे तथा बकाया भुगतान के बिना ग्रुप को अवैध रूप से भूमि का उप–पट्टा करने की अनुमति दी।"

प्रकरण के तथ्यों पर विचार करने के उपरांत, माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्राधिकरणों के बकाये के संदर्भ मे निर्णय दिया कि प्राधिकरणों को पट्टा विलेख के अन्तर्गत देय प्रीमियम एवं अन्य देय धनराशि, गृह क्रेताओं या सम्बन्धित परियोजनाओं से वसूल नहीं की जा सकती तथा अन्य परिसम्पत्तियाँ जोकि व्यपवर्तित धनराशि से बनायी गई की बिक्री से वसूली की जाए।

उपरोक्त प्रकरण में ऐतिहासिक निर्णय ने नोएडा/जीनीडा में आवासीय क्षेत्र को त्रस्त कर रहे मुद्दों को केंद्र–बिंदु में ला दिया। आवंटियों द्वारा पूर्ण नहीं की गई परियोजनायें एवं जीनीडा के लंबित भारी बकाये के लेखापरीक्षा में देखे गये समान प्रकरण की चर्चा ***प्रस्तर 5.2.4 से 5.2.8.3*** में विस्तार से की गयी है।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.2.3 नमूना चयन के समय (जनवरी 2018) जीनीडा से प्राप्त आकड़ों के अनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा में निहित अवधि के दौरान अर्थात् 2005–06 से 2017–18 तक जीनीडा ने बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजना के अन्तर्गत 188 भूखण्ड[11] (बिल्डर भूखण्डः 186 तथा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डः 2) आवंटन किये थे। इनमें से, 58 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का चयन स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिये किया गया।

नमूना में चयनित प्रकरणों में से, जीनीडा के बिल्डर प्रभाग ने केवल 35 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों[12] के आवंटन पत्रावलियाँ प्रस्तुत की एवं 23 प्रकरणों[13] की आवंटन पत्रावलियों को लेखापरीक्षा अवधि यथा दिसम्बर 2018 से नवम्बर 2019 के दौरान प्रस्तुत नहीं किया गया। अग्रेतर, नियोजन प्रभाग ने भी नमूना में चयनित 58 आवंटन प्रकरणों में से भवन कार्यपूर्ति एवं मानचित्र अनुमोदन की 48 पत्रावलियों को लेखापरीक्षा अवधि के दौरान प्रस्तुत नहीं किया।

---

[11] जीनीडा द्वारा जनवरी 2018 (प्रस्तर 5.2.3 में उल्लिखित 188 भूखण्ड) एवं अप्रैल 2021 (प्रस्तर 5.2.2 में उल्लिखित 186 भूखण्ड) में दिये गये आवंटित भूखण्डों के आंकड़ों के बीच विमेल था।

[12] बिल्डरः 33 भूखण्ड (एक निरस्त भूखण्ड को सम्मिलित करते हुये); ग्रुप हाउसिंगः दो भूखण्ड।

[13] आम्रपाली लेज़र वैली प्राइवेट लिमिटेड, आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड, आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड, आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड, आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड, अंसल प्रॉपर्टीज एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, सुपरटेक लिमिटेड, महागुन (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड, एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, एटीएस इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड, पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, स्टेलर स्प्रिंग प्राइवेट लिमिटेड, अर्थकॉन यूनिवर्सल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, एवीजे डेवलपर्स (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड, स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, अंतरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड, एसोटैक–ओमनी कंसोर्टियम, स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, डीसेंट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड और एन्टिसमेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।

इस प्रकार, लेखापरीक्षा ने बिल्डर प्रभाग द्वारा प्रस्तुत 35 भूखण्डों[14] के आवंटन पत्रावलियों एवं नियोजन प्रभाग द्वारा प्रस्तुत 10 भवन कार्यपूर्ति/मानचित्र अनुमोदनों की पत्रावलियों का परीक्षण किया। इसके अतिरिक्त दो स्थलों का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नमूना प्रकरणों के अभिलेखों के परीक्षण एवं सीमित भौतिक सत्यापन के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी हैं। इन लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- बिना अनुमोदन योजनाओं का आरम्भ ***(प्रस्तर 5.2.4 से 5.2.4.2);***
- योजनाओं की विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ एवं विवरणिका शर्तों का अनुपालन नहीं होना ***(प्रस्तर 5.2.5 से 5.2.5.16);***
- निविदाओं के मूल्यांकन एवं आवंटनों में अनियमिततायें ***(प्रस्तर 5.2.6 से 5.2.6.5);***
- आवंटन पश्चात अनियमिततायें ***(प्रस्तर 5.2.7 से 5.2.7.13);*** एवं
- बिल्डर भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम ***(प्रस्तर 5.2.8 से 5.2.8.3)***।

बिना अनुमोदन योजनाओं का आरम्भ

5.2.4 विवरणिका, परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए समस्त नियमों एवं शर्तों को समाविष्ट करता एक प्रलेख होता है। विवरणिका के नियमों एवं शर्तों को पट्टा विलेख में भी सम्मिलित किया जाता है। योजना के आरम्भ से पूर्व योजना विवरणिका को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक है। अग्रेतर, किसी योजना को आरम्भ करने के लिए भू–उपयोग में अपेक्षित किसी भी परिवर्तन के प्रकरण में, इस तरह के परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार के पूर्व अनुमोदन की आवश्यकता होती है। इस सम्बन्ध में उल्लंघन के प्रकरणों पर अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गयी है:

योजनाओं के नियम एवं शर्तों का उनके आरम्भ होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदन न होना

5.2.4.1 उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम (अधिनियम), 1976 की धारा 3 एवं 7 क्रमशः प्राधिकरण अर्थात् जीनीडा (एक निगमित निकाय जिसे इसके बाद बोर्ड के रूप में संदर्भित किया गया है) के गठन[15] एवं भूमि के हस्तांतरण के सन्दर्भ में प्राधिकरण की शक्ति का प्रावधान करता है। अधिनियम की धारा 7 के अनुसार "प्राधिकरण से सम्बन्धित किसी भूमि या भवन का पट्टा या अन्यथा नीलामी द्वारा हस्तांतरण, आवंटन या अन्यथा ऐसे नियम एवं शर्तें, जिसे इस अधिनियम के अन्तर्गत बनाये जा सकने वाले नियमों के अधीन लागू करना उचित हो, पर प्राधिकरण विक्रय कर सकता हैं"।

जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 20वीं बैठक (26 मार्च 1996) में अन्य बातों के साथ अधिनियम की धारा 7 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों को बोर्ड के समग्र मार्गदर्शन के अधीन सीईओ को प्रत्यायोजित किया। इस प्रकार, बोर्ड ने सीईओ को भूमि के विक्रय, पट्टा या हस्तांतरण के सन्दर्भ में सम्पूर्ण अधिकार प्रत्यायोजित नहीं किया था।

भूमि आवंटन के सन्दर्भ में, योजना विवरणिका एक महत्वपूर्ण प्रलेख है जो निविदा, आवंटन एवं परियोजना के क्रियान्वयन की प्रक्रिया को नियंत्रित करती है। विवरणिका

---

[14] यूनिटेक लिमिटेड को आंवटित एक भूखण्ड को सम्मिलित करते हुये, जोकि यद्यपि जनवरी 2018 में 58 पत्रावलियों के नमूना में चयनित था तथा जिसका परीक्षण किया गया था परन्तु भुगतान में चूक के कारण जीनीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया।

[15] 11 सदस्यों अर्थात् पाँच पदेन सदस्य, पाँच नामित (राज्य सरकार द्वारा) सदस्य एवं एक मुख्य कार्यपालक अधिकारी को सम्मिलित करते हुए।

जीनीडा द्वारा निर्धारित आवंटन के नियम एवं शर्तों का भी उल्लेख करती है। संभावित क्रेताओं से विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार निविदा करने की अपेक्षा की जाती है। इस कारण, इस प्रलेख को प्रस्ताव के आमंत्रण के समान माना जा सकता है जो भविष्य में परियोजना के क्रियान्वयन के लिए आवंटी बिल्डरों एवं जीनीडा के मध्य अनुबंध का आधार बनता है। अग्रेतर, विवरणिका की नियम एवं शर्तें आवंटी तथा गृह क्रेताओं[16] के मध्य आगामी अनुबंध का भी आधार बनती हैं। अंतर्निहित महत्व को ध्यान में रखते हुए, योजना के आरम्भ करने से पूर्व बोर्ड द्वारा योजनाओं की विवरणिका पर चर्चा एवं अनुमोदन किया जाना चाहिए था। अग्रेतर, आवंटन के नियमों एवं शर्तों में किसी भी परिवर्तन को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान बिल्डर भूखण्डों के आवंटन लिए कुल नौ योजनाएं आरम्भ की गयीं। इन नौ योजनाओं में से, सीईओ ने बोर्ड की पूर्व अनुमति प्राप्त किए बिना आठ योजनाओं[17] को आरम्भ किया। सीईओ द्वारा इन योजनाओं के अनुमोदन की तिथि, आरम्भ की अवधि एवं उनके बोर्ड द्वारा अनुमोदन की स्थिति **तालिका 5.2.3** में दी गई है।

तालिका 5.2.3: बोर्ड द्वारा योजनाओं की स्वीकृति की स्थिति

क्र. सं.	योजना का नाम	सीईओ द्वारा अनुमोदन की तिथि	आरम्भ की अवधि	बोर्ड द्वारा अनुमोदन की तिथि
1	बीआरएस 11/2006	4-04-2006	10-04-06 से 9-05-06	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
2	बीआरएस 01/2008-09	15-01-2009	16-01-09 से 6-02-09	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
3	बीआरएस 01/2010 (I)	21-01-2010	22-01-10 से 16-02-10	28-04-2010
4	बीआरएस 02/2010	3-03-2010	06-03-10 से 23-03-10	28-04-2010
5	बीआरएस 03/2010	21-06-2010	22-06-10 से 16-07-10	25-02-2011
6	बीआरएस 04/2010	3-11-2010	11-11-10 से 10-12-10	25-02-2011
7	बीआरएस 05/ 2010-11	21-02-2011	24-02-11 से 18-03-11	29-03-2011
8	बीआरएस 01/2014-15	4-06-2014	05-06-14 से 26-06-14	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया

स्रोतः बिल्डर प्रभाग, जीनीडा की मुख्य आवंटन पत्रावलियाँ।

इस तथ्य के बावजूद कि जीनीडा के बोर्ड ने विक्रय, पट्टा या भूमि के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में सीईओ को पूर्ण शक्तियाँ प्रत्यायोजित नहीं की थी, सीईओं ने बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के बिना आठ योजनाऐं आरम्भ की, इनमें से, तीन योजनाऐं कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं की गई थी।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि यद्यपि उपरोक्त योजनाओं की विवरणिकायें सीईओ द्वारा अनुमोदित थीं फिर भी इनको योजनाओ के आरम्भ से पूर्व अनुमोदन के लिए बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया। उपरोक्त आठ योजनाओं में से, पाँच योजनाओं की विवरणिकाओं को उनके आरम्भ होने की अवधि से 11 दिन से सात माह के पश्चात् बोर्ड द्वारा कार्योत्तर अनुमोदन के लिए बोर्ड को प्रस्तुत किया गया। शेष तीन योजनाओं में, विवरणिकाओं को बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं किया गया।

चूँकि योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तें सबसे महत्वपूर्ण प्रलेख थे जो निविदा, आवंटन, प्रीमियम की वसूली एवं परियोजनाओं के क्रियान्वयन की प्रक्रिया नियमित करती थीं तथा इसके अनुमोदन का पूर्ण अधिकार बोर्ड द्वारा सीईओ को प्रत्यायोजित नहीं किया गया था, इसलिए योजनाओं के आरम्भ से पूर्व इन नियम एवं शर्तों से बोर्ड को अवगत कराना एवं बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक था। इसकी

[16] राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केन्द्र शासित चंडीगढ़ ने नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चंडीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में कहा (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक अंग है, ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मेसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने भी माना (20.04. 2007) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का अंग है जिस पर अनुबंध आधारित है।

[17] आरटीएस 01/2010 योजना को छोड़कर जहां बोर्ड ने सीईओ को योजना के नियम एवं शर्तों को निर्धारित करने के लिए अधिकृत किया था। हालाँकि, योजना कार्योत्तर अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष 28 अप्रैल 2010 को रखी गयी।

अनुपस्थिति में, बोर्ड अनुचित शिथिलन एवं योजनाओं में एकरूपता की कमी पर नियंत्रण करने में विफल रहा जैसा कि ***प्रस्तर 5.2.5 से 5.2.5.14*** में चर्चा की गयी है। यह जीनीडा के सम्बन्धित अधिकारियों द्वारा कर्तव्य की गंभीर उपेक्षा के साथ-साथ बोर्ड के स्तर पर निरीक्षण एवं नियंत्रण की विफलता दोनों को प्रदर्शित करता हैं।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने कहा कि बोर्ड की बैठक दिनांक 26 मार्च 1996 के अनुसार सम्पूर्ण शक्तियाँ सीईओ को प्रत्यायोजित की गई हैं। केवल नीति परिवर्तन के महत्वपूर्ण प्रकरणों में वे सामान्यतः बोर्ड का पूर्व अनुमोदन लेते हैं एवं शेष प्रकरणों में कार्योत्तर अनुमोदन लिया/अवलोकन कराया जाता है। लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर कि सरकार को इस प्रकरण का संज्ञान लेना चाहिए ताकि जब प्रमुख प्रकरण शामिल हों या जहाँ पूर्व की स्थापित पद्धति से विचलन हो उनका पूर्व अनुमोदन लिया जाए, इस सन्दर्भ में राज्य सरकार ने सहमति व्यक्त किया एवं कहा कि तात्कालिकता के प्रकरण में, बोर्ड का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया जाना चाहिये।

बोर्ड द्वारा सीईओ को सम्पूर्ण शक्ति के प्रत्यायोजन के सम्बन्ध में जीनीडा का अभिकथन तथ्यात्मक रूप से गलत है क्योंकि सीईओ को प्रत्यायोजित शक्ति बोर्ड के समग्र मार्गदर्शन के अधीन थी। अग्रेतर, जीनीडा का यह तर्क कि नीति परिवर्तन के महत्वपूर्ण प्रकरणों में बोर्ड का पूर्व अनुमोदन मांगा गया था, भी गलत है क्योकि कंसोर्टियम में अंशधारिता के हस्तांतरण/विक्रय की अनुमति ***(प्रस्तर 5.2.5.9 एवं 5.2.5.10)***, आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी ***(प्रस्तर 5.2.5.13)***, सरकार के अनुमोदन से पूर्व उच्चतर तल–क्षेत्र अनुपात की अनुमति ***(प्रस्तर 5.2.5.16)*** तथा भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए शास्ति ***(प्रस्तर 5.2.7.8)*** से सम्बन्धित आवंटन के नियमों एवं शर्तों में महत्वपूर्ण परिवर्तन के प्रकरण बिना बोर्ड के अनुमोदन प्राप्त किये देखे गये।

उ.प्र. सरकार से भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजना का आरम्भ

5.2.4.2 उत्तर प्रदेश सरकार ने जीनीडा को निर्देशित किया (23 सितम्बर 1997) कि चूँकि जीनीडा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) मे था, एनसीआर के विनियम जीनीडा पर भी लागू थे तथा इसलिए भू–उपयोग में कोई परिवर्तन सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं किया जाए।

सीईओ ने उ.प्र. सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन (30 मार्च 2010) से पूर्व औद्योगिक उपयोग के लिए चिन्हित भूमि पर तीन ग्रुप हाउसिंग योजनाऐं आरम्भ की तथा 24 बिल्डर भूखण्डों को आवंटित किया जिससे ₹ 167.74 करोड़ की हानि भी हुई।

जीनीडा ने अपनी 81वीं बोर्ड बैठक में, पूर्व–नियोजित भूमि के विभिन्न भू–उपयोगों का अन्तः परिवर्तन अनुमोदित किया (नवम्बर 2009)। अन्तः परिवर्तन मुख्य रूप से औद्योगिक उपयोग के लिए चिन्हित 130 मीटर रोड के साथ लगी भूमि के एक बड़े टुकड़े को बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग उपयोग के लिए इस आधार पर परिवर्तन के कारण हुआ कि भूमि निविदा में अच्छी दरें प्राप्त होंगी एवं जीनीडा के नकद प्रवाह/तरलता में सुधार होगा। सीईओ ने उ.प्र. सरकार को पुनरीक्षित महायोजना–2021 के अनुमोदन के लिए इस अनुरोध के साथ भेजा (29 दिसम्बर 2009) कि उक्त को एनसीआरपीबी के अनुमोदन के लिए प्रेषित करें। उ.प्र. सरकार द्वारा 2,774.58 हेक्टेयर के भू–उपयोग का अन्तः परिवर्तन 30 मार्च 2010 को अनुमोदित किया गया। एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना–2021 (परिवर्तित भू–उपयोग के साथ) को 24 अगस्त 2012 को अनुमोदित किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सीईओ ने, उ.प्र. सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन (30 मार्च 2010) के पूर्व प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन के अनुसार बिल्डर भूखण्डो के आवंटन के लिए तीन योजनाओं यथा आरटीएस 01/2010 (I), बीआरएस 01/2010(I) (जनवरी 2010 में आरम्भ), एवं बीआरएस 02/2010 (मार्च 2010 में आरम्भ) का अनुमोदन कर आरम्भ किया (जनवरी 2010 से मार्च 2010)। परिणामस्वरूप,

24 बिल्डर भूखण्डों (22,94,981 वर्गमीटर) को वर्ष 2009–10 के विक्रय मूल्य [18] पर आवंटित किया गया (मार्च 2010 से मई 2010)। उल्लेखनीय है कि इनमें से 19 भूखण्ड अप्रैल 2010 से मई 2010 के दौरान आवंटित किये गये। चूँकि भू–उपयोग में परिवर्तन का अनुमोदन प्रक्रियाधीन था, इसलिए जनवरी 2010 – मार्च 2010 के दौरान योजना का आरम्भ उ.प्र. सरकार के अपेक्षित अनुमोदन के अभाव में अनियमित था। इससे भूमि प्रीमियम के मद में राजस्व की हानि भी हुई क्योंकि यदि ये योजनाऐं उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के उपरांत आरम्भ होती तो संशोधित दरें (2010–11, अप्रैल 2010 से प्रभावी) लागू हो गयी होती। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार द्वारा भू–उपयोग में परिवर्तन के अनुमोदन के बिना योजनाओं को आरम्भ करने में अनुचित जल्दबाजी के कारण जीनीडा को वर्ष 2010–11 के लिए विक्रय मूल्य के सापेक्ष ₹ 167.74 करोड़[19] ***(परिशिष्ट–5.2.3)*** की राजस्व हानि वहन करनी पड़ी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने कहा कि सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजनाऐं आरम्भ करने के लिए सम्बन्धित कर्मचारियों के विरुद्ध कार्यवाही पहले ही की जा चुकी है। जीनीडा ने सम्बन्धित कर्मचारियों के विरुद्ध दण्डात्मक कार्यवाही की पुष्टि किया।

योजनाओं की विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ एवं विवरणिका शर्तों का अनुपालन नहीं होना

5.2.5 जीनीडा ने बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के लिए कोई कार्य नियमावली तैयार नहीं किया था जिसके कारण आवंटनों की अन्य श्रेणियों की तुलना में विवरणिका एवं आवंटन की प्रणाली के नियमों एवं शर्तों में एकरूपता का अभाव था। अग्रेतर, जनवरी 2009 एवं उसके पश्चात् आरम्भ अनुवर्ती योजनाओं[20] में मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) ने बिल्डरों के कंसोर्टियम को विभिन्न छूटों की अनुमति प्रदान किया। इन योजना विवरणिकाओं को या तो बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया या योजनाओं के आरम्भ के बाद बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया। नीतिगत मार्गदर्शन के पूर्ण अभाव के कारण भूखण्डों के आवंटन में स्वविवेकाधिकार एवं तदर्थवाद को बढ़ावा मिला जैसा कि आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

योजना विवरणिकाओं में एस्क्रो खाता खोलने को सम्मिलित नहीं करना

5.2.5.1 एस्क्रो खाता दो लेन–देन करने वाले पक्षों के बीच एक अस्थायी संविदात्मक व्यवस्था है जहां एक तीसरा पक्ष (आमतौर पर एक बैंक) निर्दिष्ट शर्तों के पूरा होने तक वित्तीय भुगतान रोककर रखता है। एस्क्रो खाता होने से संविदात्मक प्रतिबद्धताओं को पूर्ण नहीं करने का जोखिम कम हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा देय राशि के भुगतान के सम्बन्ध में जीनीडा के हितों की रक्षा के लिए एवं अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा एकत्र की गई धनराशि का प्रयोग सम्बन्धित परियोजनाओं पर सुनिश्चित करने के लिए, एस्क्रो खाते का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है।

यह भी उल्लेखनीय है 26 मार्च 2016 को अधिसूचित रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा अधिनियम) की धारा 4 (2) (एल) (डी) के अन्तर्गत अन्य बातों के साथ यह प्रावधानित किया गया है कि आवंटियों से रियल एस्टेट परियोजना के लिए समय समय पर प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत, भूमि एवं निर्माण की लागत को आच्छादित करने के लिए, अनुसूचित बैंक में एक अलग खाते में जमा किया जाएगा तथा इसका प्रयोग केवल उसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा।

---

[18] आर्थिक मंदी का हवाला देते हुये जीनीडा द्वारा वर्ष 2009–10 में विक्रय मूल्य को संशोधित नहीं किया गया था।

[19] आवंटियों द्वारा जमा किये गये पंजीकरण/आरक्षण धनराशि की राशि पर चार प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से अर्जित ब्याज ₹ 22 लाख को समायोजित करने के पश्चात्।

[20] योजनाएं अर्थात् बीआरएस 01/2008–09, बीआरएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2010, बीआरएस 04/2010।

जीनीडा ने अपनी योजना विवरणिकाओं में बिल्डरों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने की आवश्यकता वाले क्लॉज को सम्मिलित नहीं किया। परिणामस्वरूप, यह अपने बकाये का समय पर भुगतान सुनिश्चित करने एवं परियोजनाओं को पूर्ण कराने में विफल रहा जिससे अपने स्वयं के हितों के साथ–साथ गृह क्रेताओं के हितों को भी संकट में डाल दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा, 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान आरम्भ की गई योजनाओं के नियमों एवं शर्तों में बिल्डरों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने की शर्त को सम्मिलित करने में विफल रहा। उल्लेखनीय है कि, लेखापरीक्षा में जाँचे गये 34 प्रकरणों में से 28 प्रकरणों में आवंटियों ने आवंटित भूखण्डों के प्रीमियम की किश्तों के भुगतान में लगातार चूक किया जिससे अप्रैल 2021 तक ₹ 2,234.81 करोड़ रुपये का बकाया संचित हुआ। अग्रेतर, यह सुनिश्चित नहीं किया जा सका कि आवंटियों ने उनके द्वारा एकत्र की गई धनराशि का सम्बन्धित परियोजनाओं पर प्रयोग किया या कहीं और किया। नियंत्रण एवं संतुलन के अभाव के फलस्वरूप परियोजनाएं अपूर्ण रहीं। अप्रैल 2021 तक 34 आवंटनों में से केवल सात परियोजनायें[21] पूर्ण[22] की जा सकीं। अग्रेतर, अप्रैल 2021 तक इन सात पूर्ण परियोजनाओं में से चार प्रकरणों[23] के सम्बन्ध में ₹ 486.26 करोड़ के प्रीमियम का अतिदेय भुगतान के लिए बकाया था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि जीनीडा ने यद्यपि आवंटियों, जिन्होंने भुगतान में चूक किया था, के विरुद्ध देयताओं के पुनर्निर्धारण के लिये उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत 'परियोजना समाधान नीति' को अंगीकृत किया था (दिसम्बर 2016) लेकिन देयताओं के पुनर्निर्धारण के समय एस्क्रो खाता खोलने के सन्दर्भ में इसका अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा। दिसम्बर 2016 के पश्चात छः प्रकरणों[24] में बिल्डरों को यद्यपि एक से तीन पुनर्निर्धारण की अनुमति दी गई लेकिन पुनर्निर्धारण के समय एस्क्रो खाता खुलवाना सुनिश्चित नहीं किया गया। उल्लेखनीय है कि, इन प्रकरणों में देयताओं की धनराशि ₹ 404.63 करोड़ थी (अप्रैल 2021)। अग्रेतर, अन्य दो प्रकरणों[25] में, मई 2019/जुलाई 2019 में एस्क्रो खाते खोले गये परन्तु यह उनके पुनर्निर्धारण (जनवरी 2017/जून 2017) की तिथि के उपरांत दो वर्ष से अधिक के विलम्ब के पश्चात् किया गया। इन दो प्रकरणों में देयों की धनराशि ₹ 116.57 करोड़ हो गई (अप्रैल 2021)। इस प्रकार, एस्क्रो खाते की आवश्यकताओं को अधिरोपित करने में विफल होने के कारण, जीनीडा ने अपने साथ–साथ गृह क्रेताओं के हितों को भी संकट में डाल दिया।

यदि एस्क्रो खाता के परिचालन की प्रथा होती, तो देयों के संचयन को समाप्त करने में नियंत्रण एवं संतुलन का स्वतः प्रयोग होता। जीनीडा ने हालाँकि अक्टूबर 2021 में आरम्भ अपनी योजना बीआरएस 2021–22 'ग्रेटर नोएडा में प्रधानमंत्री आवास योजना इकाई के विकास के लिए बिल्डर भूखण्ड' में आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने के लिए एक क्लॉज सम्मिलित किया।

जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा (नवम्बर 2020) कि पूर्व में प्रकाशित योजना विवरणिकाओं में बिल्डरों को एस्क्रो खाता खोलने की आवश्यकता की शर्त सम्मिलित नहीं थी, हालाँकि, बिल्डरों को एस्क्रो खाता खोलने के लिए नोटिस

---

[21] एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड (अल्फा 02, जीएच–02), काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (टेकज़ोन IV, जीएच 05बी), यू.पी. टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड (ओमीक्रोन 3, जीएच 01), सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (ओमीक्रोन 1, जीएच 02), एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (ओमेगा 2, जीएच 01), संतुष्टि सहकारी आवास समिति लिमिटेड (जीएच 4) एवं के एन कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड (ओमीक्रोन 3, जीएच 06)।

[22] लेखापरीक्षा को प्रस्तुत शेष 27 नमूना पत्रावलियों में से, 16 प्रकरणों में परियोजनायें आंशिक रूप से पूर्ण (प्रथम चरण) थी एवं 11 प्रकरणों में प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं था।

[23] एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड (अल्फा 02, जीएच–02), सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (ओमीक्रोन 1, जीएच 02), एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (ओमेगा 2, जीएच 01) एवं के एन कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड (ओमीक्रोन 3, जीएच 06)

[24] आम्रपाली लेज़र वैली डेवलपर्स लिमिटेड, एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, सुपरटेक लिमिटेड, अजय एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड, अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं शिरजा रियल एस्टेट सॉलूशन्स प्राइवेट लिमिटेड।

[25] सैम इंडिया अभिमन्यु हाउसिंग (सेक्टर 16 सी, जीएच–2) एवं निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड (सेक्टर 16, जीएच–3)।

निर्गत की गयी थीं। जीनीडा ने अग्रेतर कहा कि भविष्य में प्रकाशित होने वाली योजनाओं में एस्क्रो खाता खोलने की शर्त को सम्मिलित किया जा रहा है।

बैंक गारंटी/निष्पादन बैंक गारंटी प्राप्त करने विषयक क्लॉज को हटाना

5.2.5.2 संगठन के वित्तीय हितों की रक्षा के उद्देश्य से अनुबंध के सम्यक निष्पादन के लिए निष्पादन गारंटी की उचित धनराशि प्राप्त करना विवेकपूर्ण होता है। जीनीडा द्वारा जून 2003 में आरम्भ की गयी योजना बीआरएस 06/2003 में प्रावधानित था कि जीनीडा द्वारा निर्धारित धनराशि की एक निष्पादन बैंक गारंटी (पीबीजी) बिल्डर को जीनीडा के पास जमा करना आवश्यक था। यह पीबीजी क्लॉज बिल्डर द्वारा देयों के भुगतान एवं परियोजनाओं को निर्धारित अवधि में पूर्ण करने में चूक के विरुद्ध जीनीडा के हितों की रक्षा के साथ फ्लैटो के समय से अंतरण में निहित अन्तिम गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा के लिए भी था।

जीनीडा ने बीआरएस 09/2004 के बाद से बिल्डरों द्वारा निष्पादन बैंक गारंटी के प्रस्तुत करने से सम्बन्धित विद्यमान क्लॉज को हटा दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने, सीईओ के अनुमोदन से, विवरणिका में से पीबीजी की शर्त जुलाई 2004 (बीआरएस 09/2004) के उपरांत हटा दिया। अभिलेखों के परीक्षण से नौ योजना विवरणिकाओं में विवरणिका शर्त से पीबीजी क्लॉज के हटाये जाने के तथ्य का पता चला। नौ योजना विवरणिकाओं में से, जीनीडा के सीईओ ने आठ योजना विवरणिकाओं को बिना बोर्ड के अनुमोदन के अनुमोदित किया। पाँच योजना विवरणिकाओं का कार्योत्तर अनुमोदन बोर्ड से प्राप्त किया गया। शेष तीन योजना विवरणिकाओं को बोर्ड के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत नहीं किया गया।

परिणामस्वरूप, जीनीडा गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा करने में विफल रहा क्योंकि अप्रैल 2021 तक 164 परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने के विरुद्ध बिल्डरों द्वारा 137 परियोजनाओं (83.54 प्रतिशत) को निर्धारित अवधि[26] (शून्य अवधि की अनुमति देने के पश्चात्) समाप्त होने के उपरान्त भी पूर्ण नहीं किया गया। इन परियोजनाओं में विलम्ब की सीमा एक वर्ष से आठ वर्षों तक की थी, जो 1,91,827 गृह क्रेताओं[27] के लिए कष्ट कारक थी तथा उपरोक्त 164 आवंटियों में से 137 के प्रकरण में देय राशि अप्रैल 2021 तक संचित होकर ₹ 9,507.75 करोड़[28] हो गयी। पीबीजी के अभाव में, जीनीडा किसी भी लंबित देय की वसूली नहीं कर सका।

अग्रेतर, यह देखा गया कि पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड[29] के प्रकरण में योजना विवरणिका (बीआरएस 06/2003)[30] में जीनीडा द्वारा निर्धारित एक राशि की पीबीजी प्राप्त करने का प्रावधान विशिष्ट रूप से होने के बावजूद, जीनीडा ऐसी राशि निर्धारित करने एवं आवंटी से उसके लिए पीबीजी प्राप्त करने में विफल रहा। आवंटन के वर्ष से लगभग 13 वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी न तो परियोजना का निर्माण पूर्ण किया गया न ही देय धनराशि ₹ 103.12 करोड़ वसूल किया जा सका जैसा कि ***प्रस्तर 5.2.8.3*** में चर्चा की गयी है।

- योजना बीआरएस 06/2003 (जून 2003 में आरम्भ) से बीआरएस 11/2006 (अप्रैल 2006 में आरम्भ) में बिल्डर को बैंक गारंटी (बीजी) के रूप में योजना की स्वीकृति से 30 दिनों के अंदर आन्तरिक विकास की अनुमानित लागत के 50 प्रतिशत की बीजी जमा करना आवश्यक था। लेखापरीक्षा ने देखा कि सीईओ के अनुमोदन से बिना कोई कारण अंकित किए बीआरएस 01/2008–09 (जनवरी 2009 में आरम्भ) एवं

---

[26] पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से सात वर्ष।

[27] सम्बन्धित भूखण्डों के लिए स्वीकृत व्यक्ति प्रति हेक्टेयर (पीपीएच) तथा 4.5 व्यक्तियों की एक आवासीय इकाई के आधार पर आगणित।

[28] 137 बिल्डर आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशिः ₹ 9,610.88 करोड़ में से पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड की देय राशि ₹ 103.12 करोड़ को घटा कर।

[29] बीआरएस 06/2003 के अन्तर्गत अप्रैल 2006 में आवंटित भूखण्ड संख्या 11, सेक्टर–पाई।

[30] क्लॉज–एल (कब्जा) का उप–क्लॉज 3।

बाद की योजनाओं से आन्तरिक विकास लागत के 50 प्रतिशत के समतुल्य बीजी प्रस्तुत करने के प्रावधान को हटा दिया गया। इसके परिणामस्वरूप, जीनीडा अपने आप को परियोजना की कार्यपूर्ति हेतु बिल्डरों द्वारा पूर्व आवश्यक आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं करने के विरुद्ध सुरक्षित करने में विफल रहा। इसके अतिरिक्त जीनीडा ने 158 आवंटियों को बीजी प्रस्तुत न करने हेतु ₹ 573.73 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.4)*** का अनुचित लाभ प्रदान किया।

सरकार उन परिस्थितियों की जाँच करा सकती है जिनमें बीजी/पीबीजी प्राप्त करने की एक अच्छी प्रथा, जो जीनीडा एवं गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा करने में प्रभावी होती, को विवरणिका से हटा दिया गया एवं प्रकरण में उत्तरदायित्व निर्धारित कर सकती है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा कि श्रेष्ठ प्रथाओं पर विचार–विमर्श करने एवं बीजी के लिए प्रावधान को पुनः सम्मिलित किए जाने के अध्ययन के लिए एक आन्तरिक समिति का गठन किया गया है।

राज्य सरकार ने जीनीडा को इस मुद्दे पर बोर्ड से पूर्व अनुमोदन प्राप्त करने एवं लेखापरीक्षा द्वारा इंगित चूक के विशिष्ट प्रकरण के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करने का निर्देश दिया (जनवरी 2021)। जीनीडा ने सितम्बर 2004 के बाद पीबीजी/बीजी से सम्बन्धित क्लॉज को हटाने के प्रकरण में उत्तरदायित्व निर्धारित करने का आश्वासन दिया तथा उन प्रकरणों में कार्यवाही करने पर भी सहमति व्यक्त की जहां योजना विवरणिका में प्रावधानों के बावजूद पीबीजी/बीजी प्राप्त नहीं किया गया। कृत विशिष्ट कार्यवाही का विवरण प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

देयों के निस्तारण के बिना बंधक अनुमति निर्गत करना

5.2.5.3 23 जून 2005 से प्रभावी जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नीति एवं कार्यप्रणाली (औद्योगिक नीति), 2005 में अन्य बातों के साथ–साथ प्रावधानित था कि औद्योगिक भूखण्डों के बंधक बनाने के प्रकरण में, आवंटी जीनीडा को समय–समय पर नियमित रूप से देय भुगतान करेगा। उपरोक्त प्रावधान को 20 जनवरी 2009 से प्रभावी औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नीति एवं कार्यप्रणाली (औद्योगिक नीति), 2009 (औद्योगिक नीति 2009) में परिवर्तित कर दिया गया जो प्रावधानित करता था कि बंधक अनुमति प्रदान करने के लिए, ऋण दात्री संस्था/बैंक जीनीडा की सभी अतिदेयों एवं देयों का भुगतान करें या इस आशय का एक वचन पत्र दें या संस्था/आवंटी(यों) ने जीनीडा को 100 प्रतिशत भुगतान पहले ही कर दिया हो। आवंटी को आवेदन के साथ वित्तीय संस्थान की सहमति एवं जीनीडा के सम्बन्धित परिसम्पत्ति प्रभाग से पूर्ण भुगतान/कोई बकाया नहीं होने के सम्बन्ध में 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' (एनओसी) प्रस्तुत करना आवश्यक था।

जून 2010 में आरम्भ बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग की योजना विवरणिका बीआरएस 03/2010 तक में प्रावधानित था कि आवंटी से भुगतान प्राप्त होने पर या बैंक द्वारा भुगतान का आश्वासन प्राप्त होने पर या जीनीडा, विकासकर्ता एवं वित्तीय संस्थान/बैंक के मध्य किसी अन्य उपयुक्त व्यवस्था पर पारस्परिक समझौता होने पर बंधक अनुमति निर्गत की जायेगी। बंधक के लिए अनुमति की शर्तों को नवम्बर 2010 में एवं उसके उपरांत आरम्भ की गयी अनुवर्ती योजना विवरणिका बीआरएस 04/2010 में इस आशय के साथ परिवर्तित कर दिया गया कि अनुमति इस शर्त के अधीन दी जायेगी कि आवंटियों ने भूखण्ड प्रीमियम एवं पट्टा किराया की अद्यतन देय राशि का भुगतान कर दिया हो।

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- योजना बीआरएस 03/2010 तक आवंटनों पर बंधक अनुमतियाँ इस शर्त के साथ प्रदान की गयीं कि सम्बन्धित ऋणदाता संस्था शेष प्रीमियम के भुगतान के लिए

जीनीडा ने लेखापरीक्षा में परीक्षण जाँच किए गए 12 आवंटनों पर 22 बंधक अनुमतियां लागू विवरणिका की शर्तों के अनुसार शेष प्रीमियम के भुगतान या अद्यतन देय राशि के निस्तारण के लिए सम्बन्धित ऋणदाता संस्थानों से अपेक्षित वचनपत्र प्राप्त किये बिना प्रदान किया।

जीनीडा को एक वचनपत्र देगी। जीनीडा बंधक की ऐसी अनुमति के विरुद्ध आवंटी द्वारा लिए गये वास्तविक ऋण की धनराशि के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र विकसित करने में विफल रहा। लेखापरीक्षा में जाँचे गये बीआरएस 03/2010 तक नौ आवंटनों पर ₹ 0.36 करोड़ एवं ₹ 72.01 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.5)*** की सीमा तक प्रीमियम के बकाया देयों के बावजूद, जीनीडा शेष प्रीमियम के भुगतान के लिए सम्बन्धित ऋणदाता संस्था से आवश्यक वचनपत्र प्राप्त करने में विफल रहा क्योंकि मार्च 2006 से सितम्बर 2017 की अवधि के दौरान दिए गए 17 बंधक अनुमतियों के सम्बन्ध में ये अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थे। उपरोक्त नौ आवंटियों की प्रीमियम की कुल बकाया देय संचित होकर ₹ 1,156.53 करोड़ हो गई (अप्रैल 2021);

- औद्योगिक नीति 2009 में अनुमोदित बंधक की शर्त एवं पूर्व के आवंटनों में बंधक के लिए अनुमति प्रदान करते समय बिल्डर आवंटनों में निर्धारित मौजूदा शर्त जो कि जीनीडा के शेष प्रीमियम को संरक्षित करता था, को योजना विवरणिका बीआरएस 04/2010 में एवं उसके आगे सीईओ, जीनीडा के अनुमोदन से इस आशय से शिथिल किया गया (नवम्बर 2010) कि इसमें आवंटी द्वारा केवल अद्यतन देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किया गया; एवं

- बिल्डर प्रभाग **तालिका 5.2.4** में दिये गये निम्नलिखित प्रकरणों में बिल्डर भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं की परिवर्तित शर्तों का भी अनुपालन करने में विफल रहा जिसमें आवंटी द्वारा अद्यतन देय राशि के भुगतान पर बंधक निर्गत करना निर्धारित था।

तालिका 5.2.4: बंधक अनुमति के निर्गत करते समय चूक की स्थिति

क्र. स.	नाम	आवंटन तिथि	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	बंधक अनुमति की तिथि	बंधक अनुमति के निर्गत करने की तिथि पर चूक की धनराशि (₹ करोड़ में)	अप्रैल 2021 तक अतिदेय राशि (₹ करोड़ में)
1	हिमालय रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	01-03-2011	जीएच-10बी, टेकज़ोन-IV	11-07-2013	5.57	-
				13-02-2017	9.33	
2	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	04-02-2011	जीएच-02बी, सेक्टर-16	20-02-2014	9.77	49.06
				16-09-2016	7.37	
3	पीएसए इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	जीएच-06बी, चाई-05	11-02-2015	5.32	36.24

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त सूचना।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के प्रीमियम, अतिरिक्त प्रतिकर तथा पट्टा किराये के सापेक्ष ₹ 5.32 करोड़ एवं ₹ 9.77 करोड़ तक की बकाया देय एवं चूक के बावजूद जीनीडा ने, बंधक की अनुमति निर्गत की (जुलाई 2013 से सितम्बर 2016) जो कि पूर्णतया अनियमित थी। उपरोक्त तीन आवंटियों में से दो के विरुद्ध प्रीमियम की कुल बकाया देय संचित होकर ₹ 85.30 करोड़ हो गई (अप्रैल 2021)। जीनीडा द्वारा इस सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की गयी है।

इस प्रकार, जीनीडा न केवल अपने भविष्य के देयों को संरक्षित करने में विफल रहा अपितु बकाया अतिदेयों के बावजूद विवरणिका की शर्तों के उल्लंघन में निरंतर बंधक रखने की अनुमति[31] निर्गत करता रहा। अग्रेतर यह भूखण्ड को बंधक रखने से प्राप्त निधि के उपयोग एवं प्रत्याशित गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा के लिए निर्माण कार्य की प्रगति का अनुश्रवण करने में भी विफल रहा। माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली

[31] एसीईओ/प्रबन्धक (बिल्डर प्रभाग) के अनुमोदन से।

बिल्डर के प्रकरण में अपने निर्णय[32] में कहा कि *"चूक के बावजूद, वे बंधक रखने की अनुमति/एनओसी उस उद्देश्य के लिए निरंतर निर्गत करते रहे इस तथ्य के बावजूद कि वहां प्रीमियम एवं अग्रिम वार्षिक पट्टा किराये का अद्यतन भुगतान नहीं हुआ था। प्राधिकरणों ने पट्टा विलेख की शर्तों के क्लॉज 7 के उल्लंघन में कार्य किया, वे जनता के हितों की रक्षा के लिए परियोजना की प्रगति का अनुश्रवण करने में विफल रहे"।*

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि भुगतान योजना के अनुसार आवंटियों को ब्याज सहित भुगतान करना था। परियोजना को क्रियान्वित रखने के उद्देश्य से बिल्डर को ऋण प्राप्ति के लिए बंधक रखने की अनुमति की आवश्यकता होती है जिससे कि वे देयों के विरुद्ध भुगतान एवं निर्माण कार्य क्रियान्वित कर सके। सामन्यतः, जीनीडा द्वारा बंधक अनुमति, बंधक रखने की अनुमति निर्गत करने की तिथि पर देयों के अद्यतन भुगतान के पश्चात् निर्गत किया गया। हालाँकि, कुछ प्रकरणों में, आवंटियों द्वारा दिये गये वचनपत्र/शपथपत्र के आधार पर सशर्त बंधक अनुमति इस उद्देश्य के साथ निर्गत किया गया कि आवंटी वित्तीय संस्था/बैंक से ऋण प्राप्ति पर भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय का भुगतान करेगा।

उत्तर बंधक अनुमति निर्गत करते समय विवरणिका में निर्दिष्ट शर्तों को लागू करने में विफलता एवं अनुवर्ती विवरणिकाओं में बंधक अनुमति की शर्तों में शिथिलन को संबोधित नहीं करता है। अनुमति निर्गत करते समय देयों के अद्यतन भुगतान सुनिश्चित करने के सम्बन्ध में जीनीडा का तर्क इसके विपरीत लेखापरीक्षा द्वारा देखे गए अनेक प्रकरण में सही नहीं पाया गया था। अग्रेतर, शेष देयों के भुगतान के लिये शपथपत्र सम्बन्धित वित्तीय संस्था/बैंक से प्राप्त करना आवश्यक था एवं न कि आवंटी से जो कि किसी प्रकरण में उपलब्ध नहीं था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने, अध्याय V (6) : फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में बिना देयों के भुगतान के बंधक अनुमति निर्गत करने के प्रकरण पर एक समान लेखापरीक्षा आपत्ति में आश्वासन दिया कि नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के लिए जाँच के पश्चात् सम्बन्धित कर्मचारी के विरुद्ध कार्यवाही की जायेगी। अग्रेतर, सरकार ने एक समिति गठित कर भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति की शर्त के सन्दर्भ में तंत्र की समीक्षा करने का भी आश्वासन दिया। कृत विशिष्ट कार्रवाई का विवरण प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

देयों के निस्तारण के बिना अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करना

5.2.5.4 वित्तीय दूरदर्शिता के अनुसार, जीनीडा को भवन योजना की स्वीकृति देने या अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने से पूर्व बकाया देयों का निस्तारण सुनिश्चित करते हुए अपने वित्तीय हितों की रक्षा करनी चाहिये।

प्रचलित प्रथा के विपरीत, तीन प्रकरणों में बिल्डरों से बकाया देयों को वसूल किए बिना अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया गया, जो अग्रेतर संचित होकर अप्रैल 2021 तक ₹ 73.25 करोड़ हो गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने तीन प्रकरणों[33] में भूखण्ड के प्रीमियम, अतिरिक्त प्रतिकर एवं पट्टा किराया के मद में ₹ 6.64 करोड़ से ₹ 13.35 करोड़ की सीमा तक बकाया देय होने के बावजूद अधिभोग प्रमाणपत्र निर्गत किए। उपरोक्त तीन प्रकरणों में कुल बकाया देय संचित होकर ₹ 73.25 करोड़ हो गया (अप्रैल 2021)।

इस प्रकार, जीनीडा देयताओं के निस्तारण के बिना अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करके अपने वित्तीय हितों की रक्षा करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि नियोजन प्रभाग, कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने से पूर्व बिल्डर प्रभाग से भूखण्ड के विरुद्ध लंबित देयों के सन्दर्भ में

---

[32] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य।

[33] एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड तथा अजनारा रियलटेक लिमिटेड।

विवरण प्राप्त करता है। अग्रेतर, बिल्डर प्रभाग बिल्डरों द्वारा अद्यतन देय जमा कराने के उपरांत नियोजन प्रभाग को 'अदेयता प्रमाणपत्र' निर्गत करता हैं।

जीनीडा ने यद्यपि अपने उत्तर में बिल्डर प्रभाग से अदेयता सुनिश्चित करने के पश्चात् नियोजन प्रभाग द्वारा कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने की प्रणाली विनिर्दिष्ट किया, फिर भी लेखापरीक्षा द्वारा इंगित तीन प्रकरणों में इसका अनुपालन नहीं किया गया एवं बिल्डरों को उनके विरुद्ध देयों के बावजूद अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत कर दिए गये।

कंसोर्टियम को छूट एवं उसके प्रतिकूल प्रभाव

5.2.5.5 'माल की खरीद[34]' के लिए उत्तर प्रदेश प्रोक्योरमेन्ट मैनुअल कंसोर्टियम को अनेक व्यक्तियों, फर्मों या कम्पनियों का संघ के रूप में परिभाषित करता है। जीनीडा ने जुलाई 2004 में आरम्भ की गयी योजना बीआरएस 09/2004 से निविदाओं में कंसोर्टियम को प्रतिभाग करने की अनुमति दी। योजना विवरणिका बीआरएस 01/2008–09 (जनवरी 2009 में आरम्भ) में एक शर्त जोड़ी गयी जिसमें कंसोर्टियम के सदस्यों को योजना में संयुक्त रूप से आवेदन करने, एवं उनको भूखण्ड का आवंटन होने पर एक विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) बनाने के अपने इरादे को संप्रेषित करते हुये एक मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट प्रस्तुत करना आवश्यक था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा निविदा प्रणाली में कंसोर्टियम के लिए अर्हता शर्तों को शिथिल करता गया जिसका संक्षेपण **तालिका 5.2.5** में किया गया है:

तालिका 5.2.5: अनुवर्ती विवरणिकाओं में कंसोर्टियम को छूट

विवरणिका की मूल शर्तें (मानदण्ड)			विवरणिका की पुनरीक्षित शर्तें (छूट)		
योजना संख्या	**आरम्भ का माह**	**शर्त**	**योजना संख्या**	**आरम्भ का माह**	**शर्त**
कंसोर्टियम के प्रतिभाग के लिए अर्हता मानदण्ड					
बीआरएस 11/2006	अप्रैल 2006	कंसोर्टियम के सबसे बड़े अंशधारक को नेट वर्थ, साल्वेंसी एवं टर्नओवर के न्यूनतम अर्हता मानदण्ड को अकेले पूरा करना आवश्यक था।	बीआरएस 01/08-09	जनवरी 2009	शर्त को शिथिल किया गया जिसमें पूर्व में केवल कंसोर्टियम के अकेले सबसे बढ़े अंशधारक की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता पर विचार किए जाने के स्थान पर कंसोर्टियम की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता सुनिश्चित करने के लिए सभी कंसोर्टियम सदस्य की समग्र योग्यता पर विचार किया जा सकता था।
बीआरएस 1/2008-09	जनवरी 2009	कम से कम 26 प्रतिशत अंश के साथ सबसे बड़ा अंशधारक लीड सदस्य होगा। अन्य रेलवेंट सदस्य को कंसोर्टियम में कम से कम 10 प्रतिशत की अंशधारिता रखना आवश्यक था।	बीआरएस 03/ 2010	जून 2010	रेलवेंट सदस्य की न्यूनतम अंशधारिता को घटा कर पाँच प्रतिशत कर दिया गया।
		पूर्ण निर्माण के लिए जीनीडा द्वारा सम्पूर्ण परियोजना के लिए कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किए जाने तक लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य को अपनी अंशधारिता को बनाये रखना आवश्यक था। विशिष्ट परिस्थितियों में, जीनीडा द्वारा कंसोर्टियम की अंशधारिता संरचना में परिवर्तन की अनुमति दी जा सकती थी।	बीआरएस 1/2010 (I)	जनवरी 2010	केवल लीड सदस्य को अपनी अंशधारिता बनाये रखना आवश्यक था वह भी प्रथम चरण की कार्यपूर्ति तक।
		निविदा प्रस्तुतीकरण के समय प्रस्तुत कंसोर्टियम सदस्यों के मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेंट के अनुसार परियोजना के सफलतापूर्वक कार्यान्वयन के	बीआरएस 3/2010	जून 2010	शर्त को समाप्त कर दिया गया।

[34] सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा 1 अप्रैल 2016 को निर्गत।

विवरणिका की मूल शर्तें (मानदण्ड)			विवरणिका की पुनरीक्षित शर्तें (छूट)		
योजना संख्या	**आरम्भ का माह**	**शर्त**	**योजना संख्या**	**आरम्भ का माह**	**शर्त**
कंसोर्टियम के प्रतिभाग के लिए अर्हता मानदण्ड					
		लिए कंसोर्टियम सदस्य संयुक्त रूप से एवं व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होगें।			
		भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए प्रावधान नहीं।	बीआरएस 1/ 2010 (I)	जनवरी 2010	भूखण्ड का उप–विभाजन रेलवेंट सदस्य/एसपीसी के मध्य किसी भी संयोजन में एवं किसी भी तृतीय पक्ष को, प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर की सीमा के अधीन, अनुमन्य किया गया *(जैसा कि प्रस्तर 5.2.5.9 एवं 5.2.5.10 में चर्चा की गयी है)*।
बीआरएस 1/2010 (I)	जनवरी 2010	भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर था।	बीआरएस 03/ 2010	जून 2010	न्यूनतम क्षेत्रफल घटा कर 10,000 वर्गमीटर किया गया।
बीआरएस 11/ 2006	अप्रैल 2006	किसी भी स्तर पर कंसोर्टियम की अंशधारिता में परिवर्तन की अनुमति नहीं थी।	बीआरएस 01/2008-09	जनवरी 2009	आवेदक/एसपीसी को 49 प्रतिशत तक अंशधारिता का हस्तांतरण/विक्रय इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता निरंतर मूल लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य के पास रहेगी एवं परियोजना के लिए कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक लीड सदस्य अपरिवर्तित रहेगा *(जैसा कि प्रस्तर 5.2.5.7 में चर्चा की गयी है)*।
बीआरएस 1/2008-09	जनवरी 2009	आवेदक/एसपीसी को 49 प्रतिशत तक अंशधारिता का हस्तांतरण/विक्रय इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता निरंतर मूल लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य के पास रहेगी एवं परियोजना के लिए कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक लीड सदस्य अपरिवर्तित रहेगा|	बीआरएस 01/ 2010 (I)	जनवरी 2010	आवेदक/एसपीसी को 49 प्रतिशत तक अंशधारिता का हस्तांतरण/विक्रय इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि परियोजना के प्रथम चरण का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक लीड सदस्य कम से कम 26 प्रतिशत अंशधारिता रखते हुये कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता निरंतर मूल लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य के पास रहेगी।
बीआरएस 01/2010	जनवरी 2010	आवेदक/एसपीसी को 49 प्रतिशत तक अंशधारिता का हस्तांतरण/विक्रय इस शर्त के साथ अनुमन्य होगा कि परियोजना के प्रथम चरण का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक लीड सदस्य कम से कम 26 प्रतिशत अंशधारिता रखते हुय कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता निरंतर मूल लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य के पास रहेगी।	बीआरएस 04/ 2010	नवम्बर 2010	पट्टाधारक/उप–पट्टाधारक(कों) को अपनी 100 प्रतिशत तक अंशधारिता इस शर्त के साथ हस्तांतरित करने की अनुमति होगी कि लीड सदस्य जीनीडा से परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक एसपीसी में निरंतर कम से कम 26 प्रतिशत की अंशधारिता धारित करेगा *(जैसा कि प्रस्तर 5.2.5.7 में चर्चा की गयी है)*।

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त योजना विवरणिकायें।

इस प्रकार, उपर्युक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि जनवरी 2009 से नवम्बर 2010 के मध्य वित्तीय पात्रता, लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य की निरन्तरता एवं एसपीसी में उनकी अंशधारिता से सम्बन्धित शर्तों को बोर्ड की पूर्व अनुमति के बिना सीईओ के अनुमोदन से निरंतर शिथिल किया गया (जैसा कि ***प्रस्तर 5.2.4.1*** में चर्चा की गयी है)।

सभी कंसोर्टियम सदस्यों को परियोजना के अंतिम रूप से पूर्ण होने तक एसपीसी में बने रहने को बाध्य करने में विफलता एवं भूखण्डों के उप–विभाजन ने अयोग्य

निविदाकर्ताओं को कंसोर्टियम से जुड़ने के लिए आकर्षित किया तथा बाद में भूखण्ड परोक्ष रूप से स्वतंत्र[35] दायित्व के साथ प्राप्त किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि परियोजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन के लिए विभिन्न कम्पनियों को सम्मिलित करने वाले कंसोर्टियम को एक साथ मिल कर कार्य करना आवश्यक है परन्तु जीनीडा द्वारा शर्तों के शिथिलन ने कंसोर्टियम एवं उसकी प्रतिबद्धता को कमजोर करने का काम किया जिसने परियोजनओं के पूर्ण नहीं होने में योगदान किया। परियोजना को पूर्ण करने के बिल्डर के उत्तरदायित्व में कटौती कर जीनीडा ने गृह क्रेताओं की स्थिति को भी संकट में डाला जिन्होंने अपने जीवन भर की बचत का निवेश परियोजनाओं में किया था।

परियोजना के अंतिम कार्यपूर्ति तक सभी कंसोर्टियम सदस्यों को एसपीसी में बने रहने के लिए बाध्य करने में विफलता एवं भूखण्डों के उप–विभाजन की अनुमति ने अयोग्य निविदादाताओं को कंसोर्टियम में सम्मिलित होने तथा बाद में परोक्ष रूप से भूखण्ड प्राप्त करने के लिए आकर्षित किया।

लेखापरीक्षा परीक्षण प्रकट करता है कि जीनीडा ने 2009–10 से 2014–15 के दौरान 60 भूखण्डों का आवंटन किया जिसमें से 40 भूखण्डों को कम्पनियों के कंसोर्टियमों को आवंटित किया गया एवं 20 भूखण्डों को अलग–अलग कम्पनियों को आवंटित किया गया। कंसोर्टियम को आवंटित उपरोक्त 40 भूखण्डों को अग्रेतर 127 स्वतंत्र भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया।

लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान आवंटित 34 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये) की आवंटन पत्रावलियों का परीक्षण किया। इनमे से, 24 भूखण्डों का आवंटन/उप–विभाजन[36] कंसोर्टियम/कंसोर्टियम सदस्यों को किया गया, दो भूखण्डों को कम्पनियों के पक्ष में उप–विभाजित किया गया जो की कंसोर्टियम में नहीं थी एवं शेष आठ भूखण्डों[37] को अलग–अलग कम्पनियों को आवंटित किया गया।

लेखापरीक्षा ने, उपरोक्त 24 भूखण्डों में, एसपीसी के गठन की स्थिति एवं एसपीसी/कंसोर्टियम सदस्य जिनके पक्ष में भूखण्डों को 24 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया की तकनीकी/वित्तीय अर्हता का विश्लेषण किया। संक्षिप्त स्थिति **तालिका 5.2.6** में दी गयी है।

तालिका 5.2.6: एसपीसी के गठन की स्थिति एवं उप–विभाजित भूखण्डों के लिए अर्हता

क्र. सं.	विवरण	तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता की स्थिति			योग
		योग्य	अयोग्य	सूचना उपलब्ध नहीं	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट के अनुसार एसपीसी गठित (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये)	5	-	-	5
2	एसपीसी गठित परन्तु मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट के अनुसार नहीं (उप–विभाजित भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये)	4	2	2	8
3	**उप–योग (एसपीसी गठित) (1+2)**	**9**	**2**	**2**	**13**
4	एसपीसी गठित नहीं (सम्पूर्ण भूखण्ड लीड सदस्य के नाम आवंटित)	-	2	-	2
5	एसपीसी गठित नहीं (उप–विभाजित भूखण्ड लीड सदस्य के नाम आवंटित)	1	1	1	3
6	एसपीसी गठित नहीं (उप–विभाजित भूखण्ड रेलवेंट सदस्य के नाम आवंटित)	-	4	2	6
7	**उप–योग (एसपीसी गठित नहीं) (4+5+6)**	**1**	**7**	**3**	**11**
योग (3+7)		**10**	**9**	**5**	**24**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

[35] उप–विभाजित/उप–पट्टा भूमि के अनुपात में जीनीडा को पट्टा प्रीमियम के समानुपातिक अंश, पट्टा किराया एवं अन्य देय शुल्कों का भुगतान।

[36] 20 भूखण्ड उप–विभाजित भूखण्ड थे।

[37] बिल्डरः छः भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंगः दो भूखण्ड।

अग्रेतर विवरण ***परिशिष्ट 5.2.6*** में समाविष्ट हैं।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट हैं कि एसपीसी का गठन एवं आवंटियों की अर्हता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का उप–विभाजन किया गया जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

एसपीसी का गठन नहीं करना/कंसोर्टियम सदस्यों की निरन्तरता सुनिश्चित नहीं करना

5.2.5.6 विवरणिका की नियम एवं शर्तें[38] प्रावधानित करती थी कि कंसोर्टियम को आवंटन के प्रकरण में, इसके सदस्यों को आवंटी के सभी उत्तरवर्ती उत्तरदायित्वों के निर्वहन करने के लिए एक एसपीसी का गठन करना आवश्यक था। एसपीसी में कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता, निविदा के प्रस्तुतीकरण के समय मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार होनी थी।

जीनीडा योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तों के अनुसार एसपीसी के गठन का अनुश्रवण और विनियमन करने में विफल रहा तथा कंसोर्टियम के प्रमुख सदस्यों को परियोजना से बहिर्गमन की अनुमति दिया।

लेखापरीक्षा ने 34 आवंटन पत्रावलियों के परीक्षण में देखा कि 11 प्रकरणों में (जैसा कि **तालिका 5.2.6** में इंगित किया गया है) कंसोर्टियम सदस्यों ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुरूप, एसपीसी का गठन नहीं किया ***(परिशिष्ट–5.2.7)***। अग्रेतर, अन्य आठ प्रकरणों में, एसपीसी का गठन तो किया गया परन्तु यह मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार नहीं था जैसा कि ***परिशिष्ट–5.2.8*** में वर्णित है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त 11 प्रकरणों में से, दो में जहाँ एसपीसी का गठन नहीं किया गया था, कंसोर्टियम सदस्यों जिनकी साख पर भूखण्डों का आवंटन किया गया था, को आवंटन के पश्चात् परियोजना से बहिर्गमन की अनुमति दी गयी एवं जीनीडा ने भूखण्ड लीड सदस्य को आवंटित किया जो कि परियोजना के क्रियान्वयन की अर्हता नहीं रखते थे जैसा कि **तालिका 5.2.7** में दिया गया है।

तालिका 5.2.7: आवंटनों का विवरण जिनमें प्रमुख सदस्य बहिर्गमन किये

क्र. सं.	कंसोर्टियम सदस्य	तकनीकी योग्यता के लिए आवश्यक मानदण्ड	उपलब्ध साख	सदस्य जिसकी साख पर भूखण्ड आवंटित किया गया (प्रमुख सदस्य) एवं जो परियोजना से बहिर्गमन कर गया	आवंटन किया गया	भूखण्डों के आवंटन का विवरण		पट्टा विलेख की तिथि/ प्रमुख सदस्य के बहिर्गमन की तिथि
						भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	आवंटन की तिथि	
1	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	कार्य अनुभवः विगत पाँच वर्षों में न्यूनतम दो क्रियान्वित परियोजनायें; नेट वर्थः ₹ 5 करोड़; विगत तीन वर्षों के दौरान कुल टर्नओवरः ₹ 25 करोड़; तरलताः ₹ 2 करोड़	कार्य अनुभवः सूचित नहीं किया; नेट वर्थः सूचित नहीं किया; कुल टर्नओवरः सूचित नहीं किया, तरलताः ₹ 2.82 करोड़	डिवाइन (इंडिया) इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	जीएच–1 सेक्टर, ओमेगा 2 (बीआरएस 01/ 2008–09)	29 जुलाई 2009	27 अगस्त 2009
	डिवाइन (इंडिया) इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)		तीन पूर्ण परियोजनायें; नेट वर्थः ₹ 4.33 करोड़; कुल टर्नओवरः ₹ 41.87 करोड़; तरलताः सूचित नहीं किया					
2	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	कार्य अनुभवः विगत पाँच वर्षों में न्यूनतम दो क्रियान्वित परियोजनायें; विगत तीन वर्षों के प्रत्येक के लिए टर्नओवरः	कार्य अनुभवः सूचित नहीं किया; विगत तीन वर्षों के प्रत्येक के लिए टर्नओवरः सूचित नहीं किया, सॉल्वेंसीः सूचित नहीं किया।	चड्ढा शुगर्स प्राइवेट लिमिटेड	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	जीएच–1 सेक्टर, ओमीक्रोन 3 (बीआरएस 10/2005)	20 अप्रैल 2005	21 जुलाई 2005

[38] क्लॉज 8 (डी)।

क्र. सं.	कंसोर्टियम सदस्य	तकनीकी योग्यता के लिए आवश्यक मानदण्ड	उपलब्ध साख	सदस्य जिसकी साख पर भूखण्ड आवंटित किया गया (प्रमुख सदस्य) एवं जो परियोजना से बहिर्गमन कर गया	आवंटन किया गया	भूखण्डों के आवंटन का विवरण		पट्टा विलेख की तिथि/ प्रमुख सदस्य के बहिर्गमन की तिथि
						भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	आवंटन की तिथि	
	उप्पल हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	₹ 20 करोड़; सॉल्वेंसी: ₹ 5 करोड़	कार्य अनुभव: दो पूर्ण परियोजनायें विगत तीन वर्षो के प्रत्येक के लिए टर्नओवर: शून्य, ₹ 20.80 करोड़; ₹ 27.57 करोड़; सॉल्वेंसी: सूचित नहीं किया।					
	चड्ढा शुगर्स प्राइवेट लिमिटेड		कार्य अनुभव: सूचित नहीं किया; विगत तीन वर्षो के प्रत्येक के लिए टर्नओवर: ₹ 83.08 करोड़; ₹ 84.84 करोड़; ₹ 110.31 करोड़; सॉल्वेंसी: ₹ 28.96 करोड़।					

स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि प्रमुख सदस्य जिसकी साख के आधार पर भूखण्डों का आवंटन किया गया था को पट्टा विलेख के निष्पादन के पूर्व परियोजना से बहिर्गमन की अनुमति दी गई जो यह सिद्ध करता है कि उनका जुड़ाव केवल भूखण्डों के आवंटन को सुगम करने के लिए था। इसके परिणामस्वरूप आवंटन के नियमों एवं शर्तों का उल्लंघन हुआ तथा कंसोर्टियम को आवंटन करने का उद्देश्य निष्फल हुआ। उपरोक्त प्रकरणों में आवंटन के तुरंत बाद कंसोर्टियम के प्रमुख सदस्य का बहिर्गमन, अनुश्रवण, नियामक नियंत्रण की कमी एवं अयोग्य आवंटियों को अप्रत्याशित लाभ के अलावा एक एसपीसी बनाने के उद्देश्य को निष्प्रभावी करने का संकेत देता है। अनुचित लाभ की धनराशि सुनिश्चित नहीं की जा सकी क्योंकि इसमे तृतीय पक्षकार अर्थात् जीनीडा के अलावा के बीच लेन–देन अंतर्निहित था जो जीनीडा के पास उपलब्ध नहीं था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि योजना विवरणिका के क्लॉज 8 (ई) प्रावधानित करता था कि पट्टा विलेख का निष्पादन या तो रेलवेंट सदस्य (यों) या एसपीसी(ज) जो की एक पंजीकृत फर्म या निगमित कम्पनी हो के पक्ष में किया जा सकता है। इस आवंटित भूखण्ड को रेलवेंट सदस्य/एसपीसी को अलग–अलग या एक साथ किसी भी संयोजन में, उप–विभाजित कर सकते है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि क्लॉज 8 (डी) में प्रावधानित है कि सदस्य योजना के लिए संयुक्तरूप से आवेदन करने के अपने मन्तव्य से अवगत कराते हुए एक पंजीकृत मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट प्रस्तुत करेंगे एवं भूखण्ड आवंटित होने की दशा में एक एसपीसी का गठन करेंगे जो बाद में आवंटी के रूप में सभी उत्तरदायित्वों को कार्यान्वित करेगी। योजना विवरणिका में विरोधाभासी प्रावधान सम्मिलित होने से आवंटियों को अपने पक्ष में प्रावधानों में हेरफेर करने की अनुमति मिली जो जीनीडा एवं गृह क्रेताओं के हितों के लिए हानिकारक सिद्ध हुआ। यह योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विपणन प्रभाग, बिल्डर प्रभाग एवं विधि प्रभाग में आन्तरिक नियंत्रण की विफलता को इंगित करता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं आपत्ति से सहमत होते हुये कहा कि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित की गयी कमी को सुधारने के लिए जीनीडा द्वारा कंसोर्टियम सदस्यों के लिए परियोजनाओं की कार्यपूर्ति तक एक परिबंधन अवधि सम्मिलित किया जाना चाहिये।

5.2.5.7 जनवरी 2009 में आरम्भ बीआरएस 01/2008–09 योजना तक की विवरणिकाओं की शर्तें प्रावधानित करती थी कि लीड सदस्य, एसपीसी में कम से कम 26 प्रतिशत की अंशधारिता के साथ परियोजना के पूर्ण होने तक (जो कि जनवरी 2010 में आरम्भ बीआरएस 01/2010 (I) एवं उसके बाद से शिथिल कर केवल प्रथम चरण के पूर्ण होने तक कर दिया गया) मूल रेलवेंट सदस्य के साथ एसपीसी में कम से कम 51 प्रतिशत की अंशधारिता रखेगा। शर्त को अग्रेतर शिथिल (3 नवम्बर 2010: बीआरएस 04/2010 एवं 21 फरवरी 2011: बीआरएस 05/2010–11) किया गया जिसमें रेलवेंट सदस्य द्वारा सम्पूर्ण अंशधारिता के अंतरण की अनुमति इस शर्त के साथ दी गयी कि लीड सदस्य परियोजना के पूर्ण होने तक एसपीसी में 26 प्रतिशत की अंशधारिता निरंतर बनाये रखेगा। प्रथम चरण तीन वर्षो के अंदर पूर्ण करना आवश्यक था एवं सम्पूर्ण परियोजना सात वर्षों या विस्तारित अवधि, यदि कोई हो, के अंदर पूर्ण की जानी थी।

पूर्ण होने की निर्धारित अवधि तक (प्रथम चरण/सम्पूर्ण परियोजना), लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य द्वारा एसपीसी में अंशधारिता सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा को आवंटी एसपीसी से आवधिक अन्तराल पर अंशधारिता का अनुश्रवण करना चाहिए था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सभी 13 प्रकरणों में जहाँ एसपीसी गठित की गई थी (जैसा कि तालिका 5.2.6 में इंगित किया गया है) जीनीडा आवंटियों या किसी अन्य स्रोत जैसे कम्पनी रजिस्ट्रार से कोई अभिलेख प्राप्त करने एवं उपरोक्त क्लॉज का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए निगरानी करने में विफल रहा। लेखापरीक्षा ने एसपीसी कम्पनियों की अंशधारिता की सूचना कम्पनी रजिस्ट्रार, दिल्ली से प्राप्त किया एवं देखा कि एसपीसी के छः[39] प्रकरणों में, नौ लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य ने बाद की तिथियों में, परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व एसपीसी छोड़ दिया जैसा कि **तालिका 5.2.8** में वर्णित हैं:

तालिका 5.2.8: विशेष प्रयोजन कम्पनियों का विवरण जिनमें लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व एसपीसी छोड़ गये

क्र. स.	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	योजना/ आवंटन की तिथि	एसपीसी का नाम	आवंटन के समय एसपीसी में कंसोर्टियम सदस्य	कंसोर्टियम सदस्य जिसने बाद की तिथि में एसपीसी छोड़ दिया	एसपीसी छोड़ने का वर्ष	कार्यपूर्ति की स्थिति (अप्रैल 2021)
1	जीएच–1, सेक्टर ओमिक्रोन–1	बीआरएस 11/2006 (15 सितम्बर 2006)	यू.पी. टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	उप्पल हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	उप्पल हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	2011-12	आंशिक रूप से पूर्ण
				वेल्स बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	वेल्स बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	2007-08	
				पेलो इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड			
				राडो इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड			
2	जीएच–7 ए, सेक्टर 16 बी	बीआरएस 02/2010 (10 मई 2010)	एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बंगाल सिल्वर स्प्रिंग प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	बंगाल सिल्वर स्प्रिंग प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	2011-12	आंशिक रूप से पूर्ण
				जोडिएक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)			
				पैराडाइज आर्केड प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)			

[39] नमूना के अलावा परन्तु नमूना प्रकरणों के परीक्षण से सम्बन्धित एक प्रकरण (जातस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड) को सम्मिलित करते हुये।

क्र. स.	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	योजना/ आवंटन की तिथि	एसपीसी का नाम	आवंटन के समय एसपीसी में कंसोर्टियम सदस्य	कंसोर्टियम सदस्य जिसने बाद की तिथि में एसपीसी छोड़ दिया	एसपीसी छोड़ने का वर्ष	कार्यपूर्ति की स्थिति (अप्रैल 2021)
3	जीएच–3, सेक्टर 16	बीआरएस 04/2010 (1 मार्च 2011)	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	निराला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	निराला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	2017-18	आंशिक रूप से पूर्ण
				एक्जोटिका हाउसिंग इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	एक्जोटिका हाउसिंग इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	2013-14	
				स्पन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड			
4	जीएच–1 बी, सेक्टर 10	बीआरएस 05/2010-11 (30 मार्च 2011)	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	2013-14	पूर्ण नहीं
				सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)			
5	जीएच–1 डी, सेक्टर 10	बीआरएस 05/2010-11 (30 मार्च 2011)	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	2013-14	पूर्ण नहीं
				सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)			
6	जीएच–1 सी, सेक्टर 10	बीआरएस 05/2010-11 (30 मार्च 2011)	जतस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	2014-15	पूर्ण नहीं
				सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	2014-15	

स्रोतः आरओसी से प्राप्त की गई सूचना के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट हैं कि कंसोर्टियम सदस्यों ने बाद में परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व आवंटन की तिथि से छः माह एवं आठ वर्षों की अवधि की सीमा के मध्य एसपीसी छोड़ दिया एवं इनमें से कोई भी परियोजनायें पूर्ण नहीं हुयी है।

इस प्रकार, परियोजना के पूर्ण होने तक सभी सदस्यों के लिए बाध्यता नहीं होने के लिए जीनीडा की नीति में कमी के कारण कंसोर्टियम सदस्यों ने परियोजना को छोड़ दिया जिसने परियोजना के क्रियान्वयन के लिए कंसोर्टियम को उनकी संयुक्त अर्हता के विरुद्ध आवंटन के उद्देश्य को निष्फल कर दिया।

लेखापरीक्षा ने आरओसी, दिल्ली से प्राप्त की गई सूचना से अग्रेतर देखा कि उपरोक्त प्रकरणों में से दो[40] में लीड सदस्य जिसे कम से कम प्रथम चरण के पूर्ण होने तक एसपीसी में कम से कम 26 प्रतिशत अंशधारिता बनाए रखना आवश्यक था विवरणिका की शर्त का अनुपालन नहीं किया एवं एसपीसी को छोड़ दिया। इस सम्बन्ध में एक केस स्टडी की चर्चा नीचे की गई है।

[40] क्रम संख्या 1: यू.पी. टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड एवं क्रम संख्या 6: जतस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड।

केस स्टडी

मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य) एवं सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) के कंसोर्टियम को एक भूखण्ड[41] आवंटित किया गया (मार्च 2011)। भूखण्ड को चार भूखण्डों में उप–विभाजित (अक्टूबर 2012) किया गया एवं चार अलग–अलग एसपीसी[42] का गठन प्रत्येक में दोनों कंसोर्टियम सदस्यों को सम्मिलित करते हुए किया गया। चार उप–विभाजित भूखण्डों में से किसी में प्रथम चरण भी पूर्ण (अप्रैल 2021) नहीं हुआ। योजना विवरणिका एवं पट्टा विलेखों की नियम एवं शर्तों के अनुसार, लीड सदस्य[43] को सभी चार एसपीसी में कम से कम 26 प्रतिशत की अंशधारिता बनाए रखना आवश्यक था।

लेखापरीक्षा ने कम्पनी रजिस्ट्रार (आरओसी), दिल्ली से प्राप्त की गई सूचना से देखा कि 2014–15 के दौरान लीड सदस्य ने तीन एसपीसी[44] में 26 प्रतिशत से अधिक की अंशधारिता निरंतर बनाए रखते हुए जतस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड में 26.4 प्रतिशत (14,000 अंशों में से 3,700 अंश) की अपनी सम्पूर्ण अंशधारिता को बेच दिया जैसा कि मार्च 2015 एवं उसके बाद की अवधि के लिए दाखिल किए गए रिटर्न द्वारा इंगित हुआ।

इस प्रकार, जैसा विवरणिका की नियम एवं शर्तों में विनिर्दिष्ट था लीड सदस्य ने प्रथम चरण के पूर्ण होने तक 26 प्रतिशत की आवश्यक अंशधारिता को बनाए नहीं रखा एवं जीनीडा किसी तन्त्र के अभाव में उसका अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा।

इस प्रकार, जीनीडा आवधिक अन्तराल पर एसपीसी की अंशधारिता का अनुश्रवण नहीं करने के कारण आवंटन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं कर सका। विशेषकर लीड सदस्य एसपीसी से बहिर्गमन कर गये। उपरोक्त दो प्रकरणों में, ग्रुप हाउसिंग परियोजना का प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं किया जा सका।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने समान लेखापरीक्षा आपत्ति (पूर्ववर्ती ***प्रस्तर 5.2.5.6***) को स्वीकार किया एवं कहा कि जीनीडा द्वारा कंसोर्टियम सदस्यों के लिए परियोजनाओं के पूर्ण होने तक एक परिबंधन अवधि सम्मिलित किया जाना चाहिये। नीति में परिवर्तन के लिए आदेश प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

भूखण्डों के उप–विभाजन की सुविधा का अनियमित विस्तार

यद्यपि मौजूदा चूककर्ता आवंटियों के लिए उ.प्र.सरकार द्वारा मौजूदा भूखण्डों के उप–विभाजन की सुविधा शुरू की गई थी, जीनीडा ने जनवरी 2010 में आरम्भ की गई योजना बीआरएस 01/2010 (I) से शुरू होने वाली योजना विवरणिकाओं में इसे सम्मिलित करके इसे एक स्थायी विशेषता बना दिया।

5.2.5.8 आर्थिक मंदी की चुनौतियों का सामना करने के दृष्टिगत, उ.प्र.सरकार मौजूदा आवंटियों जो या तो भुगतान में चूक कर रहे थे या अपनी परियोजनाओं को पूर्ण नहीं कर पाये थे के लिए विभिन्न सुविधायें लाई (जनवरी 2009 एवं अक्टूबर 2009) जिसमे अन्य बातों के साथ–साथ मार्च 2010 तक (सितम्बर 2010 में मार्च 2011 तक की अवधि के लिए अग्रेतर विस्तारित) मौजूदा भूखण्डों का उप–विभाजन प्रचलित विक्रय मूल्य के दो प्रतिशत की दर से अंतरण शुल्क के प्रभारण पर अनुमन्य किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि उ.प्र. सरकार द्वारा मौजूदा भूखण्डों के उप–विभाजन की सुविधा मौजूदा चूककर्ता आवंटियों के लिए लाई गयी थी, जीनीडा, ने सीईओ के अनुमोदन से जनवरी 2010 में आरम्भ की गयी योजना बीआरएस 1/2010 (I) से प्रारंभ करते हुये इसे आगामी योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित करते हुए स्थायी विशेषता के रूप में सन्निहित कर दिया एवं तदनुसार न केवल कठिनाईयों का सामना कर रहे आवंटियों को अपितु सभी संभावित आवंटियों को भी लाभ पहुँचाया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि योजना विवरणिका कंसोर्टियम सदस्यों/उनके द्वारा गठित एसपीसी के पक्ष में भूखण्ड के उप–विभाजन के प्रकरण में अंतरण शुल्क के प्रभारण को प्रावधानित नहीं करता था। योजना विवरणिका के अनुसार,

---

[41] जीएच–1, सेक्टर–10।

[42] हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड एवं जतस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड।

[43] मास्टिफ इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड।

[44] हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड एवं निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड।

यदि मुख्य आवंटी द्वारा किसी तृतीय पक्षकार के पक्ष में भूखण्ड उप–विभाजित किया तो अंतरण शुल्क देय था।

जीनीडा का उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति को संदर्भित/सम्बोधित नहीं करता है कि भूखण्ड के उप–विभाजन का उ.प्र. सरकार का उपरोक्त आदेश केवल चूककर्ता आवंटियों/आवंटियों के लिए था, जहां मौजूदा योजनाओं के सम्बन्ध में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किये गये थे एवं इसलिए इसे आगामी योजनाओं के आवंटियों को नहीं दिया जाना था।

कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्य(यों) को भूखण्ड का उप–विभाजन

5.2.5.9 विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार, कंसोर्टियम द्वारा निविदायें करने के प्रकरण में, सभी कंसोर्टियम सदस्यों (लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्य) की समग्र अर्हता पर विचार किया गया था। जनवरी 2010 में आरम्भ की गई योजना बीआरएस 1/2010 (I) के बाद से, जीनीडा ने प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर (जून 2010 में आरम्भ की गई बीआरएस 03/2010 से घटा कर 10,000 वर्गमीटर किया गया) के अधीन रेलवेंट सदस्य/एसपीसी के मध्य किसी भी संयोजन में भूखण्ड का उप–विभाजन अनुमन्य किया। ऐसे प्रकरण में, उप–पट्टाकर्ता पट्टा प्रीमियम का अनुपातिक अंश, पट्टा किराया एवं जीनीडा को देय अन्य प्रभारों को उप–विभाजित/उप–पट्टा की गई भूमि के समानुपात में भुगतान के प्रावधानों का अनुपालन करने के लिए बाध्य था। अग्रेतर, ऐसे उप–पट्टाकर्ता द्वारा भुगतान में कोई चूक पट्टाधारक (मूल आंवटी) की चूक नहीं मानी जानी थी।

जीनीडा ने कंसोर्टियम के अक्षम सदस्यों के पक्ष में उनकी व्यक्तिगत क्षमताओं का मूल्यांकन किए बिना भूखंडों के उप–विभाजन की अनुमति दिया, जिससे गृह क्रेताओं के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा क्योंकि सभी 14 परियोजनायें ₹ 725.99 करोड़ की संचित देयों के साथ अभी भी अपूर्ण थीं (अप्रैल 2021)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा को प्रत्येक कंसोर्टियम सदस्य की अर्हता ज्ञात थी क्योंकि भूखण्ड सभी कंसोर्टियम सदस्यों की समग्र तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के आधार पर आवंटित किए गये थे। इस तथ्य के बावजूद, जीनीडा ने तथ्य का संज्ञान नहीं लिया एवं उप–विभाजित भूखण्डों के आकार के अनुरूप निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता को सुनिश्चित किए बिना कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों के उप–विभाजन को अनुमन्य किया। परिणामस्वरूप, विभिन्न कंसोर्टियमों के 15 सदस्यों[45] के पक्ष में उप–विभाजन अनुमन्य किया गया जो कि अर्ह नहीं थे एवं इसलिए परियोजनाओं के क्रियान्वयन में असमर्थ थे ***(परिशिष्ट–5.2.9)***।

इस प्रकार, उप–विभाजन ने अयोग्य संस्थाओं को कंसोर्टियम में सम्मिलित होने एवं पक्षद्वार से आवंटन प्राप्त करने के लिए आकर्षित किया। उनकी कमजोर वित्तीय स्थिति को देखते हुये, यह देखा गया कि इसके परिणामस्वरूप परियोजनायें पूर्ण नहीं हुयी जिससे गृह क्रेताओं के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। उप–विभाजन के उपरोक्त 15 प्रकरणों में से, पूर्ण करने की निर्धारित तिथि से पाँच से नौ वर्षों के विलम्ब (अप्रैल 2021 तक) के पश्चात् भी सभी 14 प्रकरणों में परियोजनायें पूर्ण नहीं हुयी। इनमें से सात प्रकरणों में, परियोजना का प्रथम चरण भी पूर्ण होने की निर्धारित तिथि से दो से पाँच वर्षों के विलम्ब (अप्रैल 2021 तक) के पश्चात् पूर्ण नहीं हुई। देयों के भुगतान में विफलता के कारण एक आवंटन (काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड) को 5 जून 2017 को निरस्त करना पड़ा। अप्रैल 2021 तक 14 आवंटियों के सम्बन्ध में जीनीडा की ₹ 725.99 करोड़ के देय भी लम्बित थे ***(परिशिष्ट–5.2.9)***।

जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा (नवम्बर 2020) कि भविष्य में आरम्भ की जाने वाली योजनाओं में ऐसे प्रावधान सम्मिलित किये जा सकते हैं।

अयोग्य तृतीय पक्षकार के पक्ष में भूखण्ड का उप–विभाजन

5.2.5.10 जनवरी 2010 एवं उसके उपरांत में आरम्भ योजना विवरणिका बीआरएस 01/2010 (I) की नियम एवं शर्तें 20,000 वर्गमीटर के निर्धारित न्यूनतम आकार के

[45] नमूना प्रकरणों की जाँचः सात (जैसा तालिका 5.2.6 की पंक्ति 7, कॉलम 4 में दर्शाया गया है); मुख्य पत्रावली से देखे गये अन्य सम्बन्धित प्रकरणः आठ।

अधीन हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर, तृतीय पक्ष को भूखण्ड का उप–पट्टा/अंतरण हेतु अनुमन्य करती थी। सीईओ की अनुमति से न्यूनतम आकार को घटा कर 10,000 वर्गमीटर कर दिया गया (जून 2010 में आरम्भ बीआरएस 03/2010 से)।

जीनीडा ने तृतीय पक्षकार के पक्ष में दो भूखण्डों का उप–विभाजन बिना उनकी पात्रता का मूल्यांकन किए अनुमन्य किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दो प्रकरणों में, जीनीडा ने उप–विभाजित भूखण्डों को तृतीय पक्ष (अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं बालाजी हाई टेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड जो कि बाद में न्यू टेक ला पलासिया को 22 सितम्बर 2014 को हस्तांतरित हो गया) को समान आकार के भूखण्डों के लिए विवरणिका में निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड के अनुसार साख को प्राप्त किए एवं उनके सामर्थ्य का मूल्यांकन किए बिना हस्तांतरण अनुमत[46] किया। परिणामस्वरूप, आवंटियों द्वारा अप्रैल 2021 तक पट्टा विलेख निष्पादन के वर्ष से नौ वर्षों (अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड) एवं छः वर्षों (न्यू टेक ला पलासिया) के व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी परियोजना का प्रथम चरण (एफएआर का 15 प्रतिशत) तक भी पूर्ण नहीं किया जा सका।

कंसोर्टियम सदस्य एवं तृतीय पक्ष को बिना अर्हता सुनिश्चित किए भूखण्डों के उप–विभाजन को दर्शाती हुई एक केस स्टडी की चर्चा नीचे की गयी है:

केस स्टडी

जीनीडा ने आठ सदस्यों के एक कंसोर्टियम जिसमें पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड लीड सदस्य (54 प्रतिशत) एवं सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत) सात में से एक रेलवेंट सदस्य के रूप में थे, को 2,03,422 वर्गमीटर माप का एक भूखण्ड[47] आवंटित किया (25 जनवरी 2011)।

भूखण्ड अकेले सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) की साख (तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता) के आधार पर नीचे तालिका में दिए विवरण के अनुसार आवंटित किया गया :

क्र. सं.	विवरण	कंसोर्टियम में प्रतिशत धारिता	तकनीकी अर्हता (विगत पाँच वर्षों के दौरान न्यूनतम दो पूर्ण परियोजनायें) (लाख वर्गफुट में)	वित्तीय अर्हता		
				31 मार्च 2010 को नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	विगत तीन वर्षों के दौरान कुल टर्नओवर (₹ करोड़ में)	सॉल्वेंसीः (₹ करोड़ में)
विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता			**15**	**60**	**200**	**10**
सदस्यों की अर्हता						
1.	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	54.44	प्रस्तुत नहीं किया	3.89	122.69	10
2.	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	5	34.98	157.22	777.11	प्रस्तुत नहीं किया
3.	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	5	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
4.	कॉसमॉस इंफ्रा एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	8.47	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
5.	रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	8.29	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
6.	बैभव कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	5.01	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
7.	सीमेंस कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	5.01	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
8.	अनुशा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स	8.78	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया
योग		**100**	**34.98**	**161.11**	**899.80**	**10**

[46] 20 सितम्बर 2016: अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड (बीआरएस 03/2010 में, शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित 33,538 वर्गमीटर के भूखण्ड जीएच 2 ए, 27 सितम्बर 2016 को निष्पादित उप–पट्टा विलेख, में से उप–विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच 2 ए /1, सेक्टर 1 क्षेत्रफलः 10,627 वर्गमीटर); 2 मई 2013: बालाजी हाई टेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (बीआरएस 03/2010 में, आम्रपाली ड्रीम वैली को आवंटित 2,60,307 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या जीएच–09, 31 जुलाई 2013 को निष्पादित उप–पट्टा विलेख, से उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच–09 ए, सेक्टर टेकजोन IV, क्षेत्रफलः 12,497 वर्गमीटर जो कि 22 सितम्बर 2014 को न्यू टेक ला पलासिया को हस्तांतरित हुआ)।

[47] बीआरएएस 04/2010 के अधीन जीएच–1, सेक्टर 16।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटन होने पर सभी सदस्यों को सम्मिलित करते हुए मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट में विनिर्दिष्ट अंशधारिता के साथ कंसोर्टियम सदस्यों ने विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) का गठन विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुरूप नहीं किया।

जीनीडा ने कंसोर्टियम सदस्यों के पक्ष में उप–विभाजित भूखण्डों के आकार के सापेक्ष उनकी तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता को अभिनिश्चित किए बिना भूखण्ड को छः भूखण्डों[48] में उप–विभाजित (3 मई 2011) करने की अनुमति दी। पट्टा विलेख 19 अक्टूबर 2012 को निष्पादित किए गये। जीनीडा ने अग्रेतर पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (पंचशील) को अपने भूखण्ड के एक भाग[49] को एक अयोग्य तृतीय पक्ष (कंसोर्टियम सदस्य के अलावा) यथा जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, जो कि एक नई निगमित (फरवरी 2014) कम्पनी थी अतः कोई अनुभव नहीं रखती थी, के पक्ष में उप–विभाजित एवं हस्तांतरित करने की अनुमति दी (जुलाई 2014)।

अग्रेतर, मूल भूखण्ड अकेले सुपरटेक लिमिटेड (सुपरटेक) की साख के आधार पर कंसोर्टियम को आवंटित किया गया था क्योकि अन्य सदस्यों ने परियोजना क्रियान्वित करने की अपनी तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता प्रस्तुत नहीं किया था। सुपरटेक ने पंचशील की मौजूदा कम्पनी में पाँच प्रतिशत अंश क्रय किया जो कि 1,21,231 वर्गमीटर क्षेत्रफल के एक उप–विभाजित भूखण्ड के लिए एक एसपीसी के रूप में कार्य करेगी यद्यपि मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट (पंचशील के 54.44 प्रतिशत के सापेक्ष सुपरटेक का पाँच प्रतिशत) में प्रस्तावित अनुपात के अनुसार उसको एसपीसी में 8.4 प्रतिशत धारित करना अपेक्षित था। अग्रेतर, सुपरटेक ने एसपीसी में अपनी अंशधारिता पट्टा विलेख के निष्पादन (19 अक्टूबर 2012) के तुरंत बाद वर्ष 2013–14 में एवं अप्रैल 2018 में परियोजना के पूर्ण होने की तिथि से पूर्व कम करके 2.08 प्रतिशत कर दिया।

इस प्रकार, परियोजना के पूर्ण होने तक सभी कंसोर्टियम सदस्यों को नहीं रोके रखने एवं कंसोर्टियम सदस्यों के मध्य तथा कंसोर्टियम सदस्यों के अतिरिक्त भूखण्डों के उप–विभाजन की उपरोक्त नीति के साथ उप–विभाजन के पूर्व उनकी पात्रता सुनिश्चित करने में चूक के कारण, अपात्र निविदादाता एक कंसोर्टियम बनाने के लिए जुड़े एवं बाद में अपनी स्वतंत्र दायित्व के साथ परोक्ष रूप से स्वतंत्र भूखण्डों को प्राप्त किया। इसके परिणामस्वरूप उपरोक्त सात भूखण्डों में से छः[50] अपूर्ण रहे। अग्रेतर, इसके परिणामस्वरूप उपरोक्त छः भूखण्डों के सापेक्ष ₹ 109.12 करोड़ (अप्रैल 2021) के प्रीमियम की देयता भी संचित हो गयी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि भूमि के भाग के लिए उप–पट्टा विलेख का निष्पादन मुख्य आवंटी के पक्ष में हस्तांतरण शुल्क जमा करने के पश्चात् योजना विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार किया गया। विवरणिका में क्रेता की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का विश्लेषण करने के लिए कोई प्रावधान नहीं था।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि क्रेता की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का मूल्यांकन किए बिना परियोजना का उप–विभाजन करने की अनुमति देने में जीनीडा द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी लोक विश्वास के सिद्धांत के विरुद्ध थी एवं आवंटियों को पात्रता शर्त को तोड़–मरोड़कर परोक्ष प्रवेश दे दिया। माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा[51] कि *"राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए परिसम्पत्ति को धारण करते हैं या जिसे उदारता का अनुदान इत्यादि देने का कार्य सौंपा गया है एक न्यासी के रूप में कार्य करते हैं एवं, इसलिए, निष्पक्ष एवं यथोचित रूप से कार्य करना होता हैं"*। जीनीडा से एक न्यासी के रूप में कर्मठतापूर्वक कार्य करते हुए गृह क्रेताओं के साथ–साथ अपने स्वयं के हितों की रक्षा करना अपेक्षित था।

---

[48] पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं सुपरटेक लिमिटेड की एसपीसी), ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड, कॉसमॉस इंफ्रा एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, बीएस बिल्डटेक (बैभव एवं सीमेंस के मध्य भागीदारी विलेख) एवं अनुषा इंजीनियरिंग कंसल्टैंट्स।

[49] 13,500 वर्गमीटर।

[50] ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड, कॉसमॉस इंफ्रा एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, बीएस बिल्डटेक (बैभव एवं सीमेन्स के मध्य साझेदारी विलेख), अनुशा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स एवं जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (23 अप्रैल 2018 को पूर्ण हुये पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड के भूखण्ड को छोड़कर)।

[51] नोएडा एंटरप्रेन्योर्स एसोसिएशन बनाम नोएडा एवं अन्य (2011) 6 एससीसी 508 का प्रस्तर 38।

विकसित किए बिना भूखण्डों के उप–विभाजन एवं हस्तांतरण से हानि

5.2.5.11 बीआरएस 03/2010 के उप–खण्ड 8 (ई) में प्रावधानित था कि पट्टा विलेख या तो रेलवेंट सदस्य या एसपीसी के पक्ष में निष्पादित किया जायेगा एवं रेलवेंट सदस्य/एसपीसी अलग–अलग या एक साथ किसी संयोजन में भूखण्ड उप–विभाजित कर सकते हैं जिसमें प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से कम नहीं हो।

योजना विवरणिका के क्लॉज 'ओ' 'उप–पट्टा विलेख का निष्पादन' में प्रावधानित था कि जीनीडा द्वारा ले–आउट योजना के अनुमोदन के पश्चात् पट्टाधारक (आवंटी) को, ग्रुप हाउसिंग के लिए चिन्हित भूमि के हिस्सों को 10,000 वर्गमीटर के न्यूनतम भूखण्ड आकर की सीमा तक उप–पट्टे करने का विकल्प होगा। पट्टाधारक किसी क्षेत्र को केवल तभी उप–पट्टा करेगा जब उस क्षेत्र में आन्तरिक विकास कार्य जैसे आन्तरिक सड़कें, सीवरेज, जल निकासी, पुलिया, जल आपूर्ति, विद्युत वितरण/पारेषण लाइने, मार्ग प्रकाश आदि का कार्य प्रगति पर हो।

जीनीडा ने गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं आरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के कंसोर्टियम को 4,20,328 वर्गमीटर माप[52] का एक भूखण्ड आवंटित किया (27 जुलाई 2010)। भूखण्ड कंसोर्टियम सदस्यों के मध्य उप–विभाजित किया गया (14 सितम्बर 2010) जैसा कि **तालिका 5.2.9** में दर्शाया गया है:

तालिका 5.2.9: भूखण्ड का उप–विभाजन

कंसोर्टियम सदस्यों के नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	379421
बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	20286
आरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20621
योग	**420328**

स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों से संकलित।

जीनीडा ने अग्रेतर 10 भूखण्डों में क्षेत्रफल के उप–विभाजन के लिए गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (आवंटी) के प्रस्ताव का अनुमोदन किया (नवम्बर 2012)। इसमें से, 2,69,761 वर्गमीटर क्षेत्रफल का एक भूखण्ड आवंटी द्वारा स्वयं के लिए रोका गया एवं 1,43,500 वर्गमीटर के कुल क्षेत्रफल के साथ शेष नौ भूखण्डों को गैर–कंसोर्टियम सदस्यों को उनकी वित्तीय/तकनीकी अर्हता सुनिश्चित किए बिना दो प्रतिशत अंतरण शुल्क के भुगतान पर हस्तांतरण अनुमन्य किया गया।

जीनीडा ने योजना विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन करते हुए भूखण्ड का उप–विभाजन एवं इसके उप–पट्टा को नौ पक्षों को अनुमन्य किया। इससे जीनीडा को ₹ 79.37 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा ले–आउट योजना एवं योजना प्रसंस्करण के अनुमोदन के लिए शुल्क जुलाई 2013 में पहली बार जमा कराया गया। इस प्रकार, जुलाई 2013 तक ले–आउट योजना का अनुमोदन नहीं हुआ था एवं आन्तरिक विकास कार्य प्रारंभ नहीं हुये थे। जीनीडा ने, हालाँकि, योजना विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन करते हुए भूखण्ड का उप–विभाजन एवं इसके उप–पट्टा को नौ पक्षों को अनुमन्य किया (नवम्बर 2012)।

उप–विभाजन एवं हस्तांतरण अनुमन्य करने की नीति से जीनीडा को आय की हानि हुयी। यदि जीनीडा ने स्वयं उक्त भूमि को वर्ष 2012–13 के लिए अनुमोदित आवंटन दर ₹ 19,100 प्रति वर्गमीटर पर अलग–अलग भूखण्डों के रूप में आवंटित किया होता तो जीनीडा ₹ 79.37 करोड़[53] (आवंटी द्वारा जमा[54] की गई धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[55] ₹ 2.18 करोड़ एवं जीनीडा द्वारा व्यय की जाने वाली ₹ 26.69 करोड़

[52] पट्टा विलेख के अनुसार।
[53] 1,43,500 वर्गमीटर X (₹ 19,100 - ₹ 11,557)।
[54] 1,43,500 वर्गमीटर के लिए जमा की गई अनुपातिक धनराशि।
[55] चार प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज।

की आन्तरिक विकास लागत[56] को समायोजित करने के उपरांत) की अतिरिक्त धनराशि अर्जित कर सकता था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा द्वारा विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार भूखण्ड का आवंटन/उप–विभाजन आवंटी के पक्ष में किया गया। योजना विवरणिका के प्रावधान के अनुसार अंतरण शुल्क (दो प्रतिशत) प्राप्त करने के पश्चात् उप–पट्टा विलेख का निष्पादन, तृतीय पक्षकार के पक्ष में, किया गया। चूँकि उप–पट्टा विलेख का निष्पादन मुख्य आवंटी द्वारा अपने आवंटित भूखण्ड में से किया गया, इसलिए, उप–विभाजन आवंटित दर पर किया गया।

उत्तर, ले–आउट के अनुमोदन एवं आन्तरिक विकास कार्य के आरम्भ करने से पूर्व भूखण्ड के उप–विभाजन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा द्वारा उठाये गए आपत्ति को सम्बोधित नहीं करता है। अग्रेतर, माननीय उच्चतम न्यायालय ने लोक विश्वास के सिद्धांत की परिपुष्टि करते हुये कहा[57] कि प्राधिकरण यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य हैं कि बिल्डर भूमि अधिग्रहण के पीछे के उद्देश्य एवं शर्तें जिन पर आवंटन किया गया था, के अनुसार कार्य करें।

इस प्रकार, उपरोक्त शिथिलनों के कारण जैसा ***प्रस्तर 5.2.5.5 से 5.2.5.10*** में चर्चा की गयी है, अयोग्य निविदादाता आवंटन प्राप्त करने के लिए कमजोर रूप से निर्मित कंसोर्टियम के माध्यम से आये एवं तदोपरांत, इसे जीनीडा की सांठ–गाँठ से अपने बीच उप–विभाजित कर लिया जिसने आवंटन के मूल उद्देश्य को दूषित कर दिया।

माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली बिल्डर्स से सम्बन्धित अपने निर्णय में कहा[58], *"प्राधिकरणों के पास बिल्डर द्वारा निष्पादित भूमि के भूखण्ड के उप–पट्टे की अनुमति देने की छूट नहीं थी जिससे, पट्टाधारको को उनके द्वारा देय राशि का भुगतान किए बिना भारी धनराशि अर्जित करने की अनुमति मिल गई। प्राधिकरणों के कर्मचारियों ने लोक विश्वास का स्पष्ट खंडन किया है। उन्होंने चूककर्ता पट्टाधारकों को अपनी भूमि जिसके देयों का निस्तारण नहीं किया गया था का उप–पट्टा करके धनराशि अर्जित करने की अनुमति प्रदान किया है"।*

उपरोक्त शिथिलनों ने, अयोग्य निविदादाताओं को एक कंसोर्टियम गठित करने, आवंटन प्राप्त करने एवं उसे आवंटन के तुरंत बाद निर्माण एवं देयों के भुगतान की प्रतिबद्धता के सन्दर्भ में स्वतंत्र दायित्व के साथ अपने बीच उप–विभाजित करने में सहयोग किया। इसे उनको आवंटित भूमि में व्यापार या तो कंसोर्टियम के बाहर किसी तृतीय पक्षकार के पक्ष में इसे उप–विभाजित करने की अनुमति देकर या परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा गठित एसपीसी में अपनी अंशधारिता के विक्रय की अनुमति देकर अग्रेतर बढ़ावा दिया गया।

आवश्यक अंशधारिता सुनिश्चित करने के लिए तंत्र का अभाव

5.2.5.12 जीनीडा के बोर्ड ने (मई 2013) आवंटी को अपनी सहायक कम्पनी के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित करने की अनुमति[59] इस शर्त के साथ दिया कि ऐसी सहायक कम्पनी में उसकी कम से कम 90 प्रतिशत अंशधारिता हो। तदनुसार, जीनीडा ने यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड [60] को अपनी सहायक कम्पनी यथा यूपी टाउनशिप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में उप–पट्टा विलेख निष्पादित करने की अनुमति दिया (मई 2014)।

---

[56] 1,43,500 वर्गमीटर के लिए ₹ 1,860 प्रति वर्गमीटर की प्रचलित आन्तरिक विकास लागत।

[57] आम्रपाली बिल्डर से सम्बन्धित प्रकरण पर बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य की रिट याचिका (सी) 940/2017 का प्रस्तर 73।

[58] प्रस्तर 77।

[59] एजेंडा मद 22, 95वीं बोर्ड बैठक।

[60] जीएच–01 ए सेक्टर–ओमीक्रॉन–01 (बीआरएस 11/2006)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवंटी की अंशधारिता के स्वरूप को समय–समय पर सत्यापित करने के लिए कोई तंत्र तैयार नहीं किया। लेखापरीक्षा ने वित्तीय वर्ष 2014–15, 2015–16, 2016–17 एवं 2017–18 के लिए कम्पनी रजिस्ट्रार (आरओसी), दिल्ली के पास आवंटी मूल कम्पनी (यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड) द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियों[61] का क्रॉस सत्यापन किया एवं देखा कि इन वर्षों के दौरान यूपी टाउनशिप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड[62] इसकी सहायक कंपनी नहीं थी। इस प्रकार, आवंटी/सहायक कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन का पता लगाने के लिए किसी तंत्र के अभाव में, जीनीडा अपने बोर्ड के निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवंबर 2020) कि नियमों एवं शर्तों के अनुसार, सहायक कम्पनी के पक्ष में उप–पट्टा विलेख के प्रकरण में हस्तांतरण शुल्क नहीं लगाना था।

उत्तर, सहायक कम्पनी को उप–पट्टे के प्रकरण में अंशधारिता स्वरूप बनाए रखने के सम्बन्ध में बोर्ड के निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र विकसित करने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाये गये आपत्ति को संबोधित नहीं करता है।

जीनीडा के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करती अन्य शिथिलतायें एवं विसंगतियां

5.2.5.13 जीनीडा ने अन्य शिथिलतायें जैसे आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कटौती, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य अवधि में वृद्धि एवं लेखापरीक्षा अवधि में आरम्भ योजनाओं में उच्चतर तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू आच्छादन (जीसी) का अनियमित अनुमोदन अनुमन्य किया जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गयी हैं।

(i) आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कटौती

भूमि प्रीमियम के भुगतान से सम्बन्धित नियम एवं शर्तें जीनीडा के देयों की समय से वसूली सुनिश्चित करने के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण हैं। अनुवर्ती विवरणिका में नकद अंतर्वाह को प्रभावित करती भुगतान की शर्तों से सम्बन्धी शिथिलतायें **तालिका 5.2.10** में संक्षेपित की गई हैं।

तालिका 5.2.10: भुगतान शर्तों से सम्बन्धित शिथिलतायें

विवरणिकाओं की मूल शर्तें (मानक)			विवरणिकाओं की संशोधित शर्तें (शिथिलताएं)		
योजना संख्या	**आरम्भ का माह**	**शर्तें**	**योजना संख्या**	**आरम्भ का माह**	**शर्तें**
बीआरएस 09/2004 से बीआरएस 11/2006	बीआरएस 09/2004 (जुलाई 2004), बीआरएस 10/2005 (जनवरी 2005), बीआरएस 11/2006 (अप्रैल 2006)	आवंटियों को आरक्षण सह स्वीकृति पत्र निर्गत होने के एक माह के अंदर भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत आरक्षण/स्वीकरण धनराशि के रूप में जमा करना आवश्यक था। इसके बाद आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से दो माह के अंदर आवंटियों को आवंटन धनराशि के रूप में कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था। शेष 70 प्रतिशत ब्याज सहित दस समान अर्धवार्षिक किश्तों[63] में देय था।	बीआरएस 01/2008-09	जनवरी 2009	आवंटन धनराशि को 20 प्रतिशत से कम करके 10 प्रतिशत किया गया, अन्य 10 प्रतिशत आवंटन की तिथि से एक वर्ष पश्चात् आगामी चार बराबर छमाही किस्तों में भुगतान करना था। शेष 70 प्रतिशत आगामी 11 छमाही किश्तों में देय था।
			बीआरएस 01/2010 एवं आरटीएस 01/2010 (I)	जनवरी 2010	आरक्षण धनराशि/स्वीकरण धनराशि को दस प्रतिशत से कम करके पाँच प्रतिशत करने के साथ आवंटन धनराशि को और कम करके पाँच प्रतिशत कर दिया गया। शेष 90 प्रतिशत दो वर्ष के अधिस्थगन अवधि के पश्चात् 16 छमाही किश्तों में देय था।

[61] फॉर्म नंबर एमजीटी–7, कम्पनी अधिनियम, 2013 की धारा 92 की उप–धारा 1 एवं कम्पनी (प्रबंधन तथा प्रशासन) नियम, 2014 के नियम 11 के उप–नियम 1 के अनुसार।

[62] 13 मार्च 2013 को निगमित।

[63] बीआरएस 11/2006 योजना के अन्तर्गत छः किश्तों में।

विवरणिकाओं की मूल शर्तें (मानक)			विवरणिकाओं की संशोधित शर्तें (शिथिलताएं)		
योजना संख्या	आरम्भ का माह	शर्तें	योजना संख्या	आरम्भ का माह	शर्तें
			बीआरएस 01/ 2014 -15	जून 2014	छूट को इस हद तक समाप्त कर दिया गया कि आवंटन पत्र निर्गत होने के 90 दिनों के अंदर आवंटन धनराशि को कुल देय प्रीमियम का 15 प्रतिशत तक बढ़ा दिया गया था।

स्रोतः बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका

जीनीडा ने बिल्डरों द्वारा आरक्षण एवं आवंटन धनराशि के रूप में भुगतान की जाने वाली राशि को कम करने का एकतरफा निर्णय किया, जिससे बिल्डरों को कम अग्रिम धनराशि का भुगतान करके इन भूखंडों को प्राप्त करने की सुविधा मिली तथा परियोजना को पूर्ण करने के लिए बिल्डरों की प्रतिबद्धता को आस्थगित कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार ने अपने आदेश (6 जनवरी 2009) में उच्च स्तरीय समिति की संस्तुति पर आर्थिक मंदी का सामना करने के लिए आवश्यक उपाय निर्दिष्ट, जिसमें आवंटियों द्वारा देय आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कोई कमी करने का प्रावधान नहीं था। इस तथ्य के बावजूद कि जीनीडा के बोर्ड ने भूमि के विक्रय, पट्टे या हस्तांतरण के सम्बन्ध में सीईओ को पूर्ण अधिकार प्रत्यायोजित नहीं किये थे क्योंकि ये शक्तियां बोर्ड के समग्र मार्गदर्शन के अधीन थीं, बीआरएस 01/2008–09 के नियम एवं शर्तों का अनुमोदन लेते समय सीईओ के अनुमोदन (15 जनवरी 2009) से आरक्षण एवं आवंटन धनराशि 30 प्रतिशत से घटाकर 20 प्रतिशत कर दी गयी। शिथलित नियमों एवं शर्तों को अभी तक (अप्रैल 2021) बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं किया गया। तत्पश्चात, जीनीडा ने 78वीं बोर्ड बैठक[64] में वैश्विक आर्थिक मंदी का उल्लेख करते हुये आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को घटाकर 10 प्रतिशत करते हुये अतिरिक्त राहत देने का एकतरफा निर्णय लिया (मई 2009) यद्यपि उ.प्र. सरकार के उपरोक्त आदेश (जनवरी 2009) में ऐसी किसी राहत का प्रावधान नहीं किया गया था।

तदनुसार, छः[65] योजनाओं (जनवरी 2010 से फरवरी 2011) के आरम्भ के दौरान आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को और घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया गया, जिससे एक ओर बिल्डरों को आवंटन के समय कम अग्रिम धनराशि का भुगतान करके इन भूखण्डों को प्राप्त करने में सुविधा हुयी तथा दूसरी ओर, इसके परिणामस्वरूप बिल्डरों की वित्तीय प्रतिबद्धता का आस्थगन हुआ। इसके परिणामस्वरूप उपर्युक्त अवधि के दौरान धन का प्रवाह बिल्डरों को आवंटित 137 भूखण्डों के विरुद्ध ₹ 1,438.46 करोड़ की सीमा तक 20 प्रतिशत कम हो गया। अप्रैल 2021 तक, बिल्डरों जिन्हें इस सुविधा का लाभ दिया गया था के विरुद्ध प्रीमियम का अतिदेय संचित होकर ₹ 8,060.18 करोड़[66] हो गया। अग्रेतर, उपरोक्त 137 बिल्डरों में से 35 ने अब तक (अप्रैल 2021) 20 प्रतिशत की आस्थगित आवंटन धनराशि ₹ 294.02 करोड़ का भी भुगतान नहीं किया। इसके अलावा, उपरोक्त 137 परियोजनाओं[67] में से 121 परियोजनाओं को बिल्डरों द्वारा सात वर्षों की निर्धारित अवधि (शून्य अवधि[68] की अनुमति देने के बाद) के अन्दर (अप्रैल 2021) पूर्ण नहीं किया गया।

इस प्रकार, आवंटन धनराशि में तीव्र कमी ने जीनीडा की वित्तीय स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव डाला क्योंकि इसने भूमि एवं अवसंरचना विकास के लिए अप्रैल 2009 से मार्च 2014 की अवधि के दौरान ₹ 16,419.10 करोड़ का ऋण लिया था। यदि आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी नहीं की गयी होती तो ₹ 1,438.46 करोड़ की ऋण

---

64 कार्यसूची मद संख्या पाँच।

65 बीआरएस 01/2010 (I), आरटीएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2010, बीआरएस 04/2010 एवं बीआरएस 05/2010–11।

66 मूल राशिः ₹ 3,339.74 करोड़ एवं ब्याजः ₹ 4,720.44 करोड़।

67 चार प्रकरणों में परियोजना की कार्यपूर्ति देय नहीं थी।

68 शून्य अवधि में, आवंटियों को उस अवधि के लिए ब्याज माफी की सुविधा प्रदान की जाती है, जिसके दौरान अतिक्रमण या विवाद के कारण भूखण्ड का कब्जा नहीं दिया जा सका था। 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 के दौरान 308 दिनों की शून्य अवधि की अनुमति दी गयी थी।

धनराशि से बचा जा सकता था। अग्रेतर, आवंटन धनराशि में कमी ने बिल्डरों को निर्माण की प्रतिबद्धता को आस्थगित करने के लिए प्रेरित किया क्योंकि उन्होंने उपलब्ध तरलता का उपयोग वर्तमान परियोजनाओं को पूर्ण करने के बजाय भूखण्डों को प्राप्त करने में किया एवं गृह क्रेताओं को मझधार में छोड़ दिया। माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली बिल्डर से सम्बन्धित अपने निर्णय[69] में कहा, *"दस प्रतिशत की बहुत सस्ती कीमत पर भूमि आवंटित किया गया, आवंटन प्रीमियम का भुगतान नहीं किया गया है एवं अवैध तरीके से, बिल्डरों द्वारा भारी धनराशि पर भूखण्डों का आवंटन किया गया जो प्राधिकरणों की सांठ–गाँठ से किया गया एक अन्य छल है"।*

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आर्थिक स्थिति एवं अचल सम्पत्ति बाजार में भूमि की माँग के दृष्टिगत, जीनीडा द्वारा समय–समय पर नियम एवं शर्तों में संशोधन किया गया। बोर्ड की 78वीं बैठक[70] एवं दिनांक 25 अक्टूबर 2009 के उ.प्र. सरकार के आदेश[71] के क्रम में नये आवंटियों के लिए भुगतान प्रणाली में संशोधन किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि उ.प्र. सरकार के उपरोक्त आदेश के अनुसार आर्थिक मंदी का सामना करने के लिए आवश्यक आर्थिक उपाय मौजूदा चूककर्ता आवंटियों के लिए, किया जाना था न की नई योजनाओं के अन्तर्गत संभावित निविदाताओं के लिए। इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने यह सुनिश्चित करने के लिए नियंत्रण नहीं बढ़ाया कि परियोजनाएं पूर्ण करवायी जाये।

(ii) पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अविवेकपूर्ण छूट

एक निर्धारित समय सीमा में पट्टा विलेख के निष्पादन के सम्बन्ध में प्रावधानों को विवरणिकाओं में प्रावधानित किया जाना अपेक्षित है। तदनुसार, इसी तरह के प्रावधानों को चेकलिस्ट में सम्मिलित किया जाना होता है जो कि आवंटन धनराशि प्राप्त होने के उपरान्त पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए निर्गत की जाती है।

पट्टा विलेख के निष्पादन से सम्बन्धित नियम एवं शर्तों में अविवेकपूर्ण परिवर्तन के परिणामस्वरूप कार्यपूर्ति की अवधि का अनुचित विस्तार हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि अप्रैल 2006 में आरम्भ की गई बीआरएस 11/2006 तक योजनाओं की विवरणिकाओं में अवधि, जिसके अंदर पट्टा विलेख निष्पादित किया जाना था, को निर्धारित नहीं किया गया। यह उपरोक्त योजनाओं के लिए निर्गत चेकलिस्ट में भी विनिर्दिष्ट नहीं किया गया। जीनीडा के विपणन प्रभाग ने जनवरी 2009 में आरम्भ की गई योजना (बीआरएस–01/2008–09) में चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से पट्टा विलेख को निष्पादित करने के लिए 30 दिनों की अवधि पहली बार प्रस्तावित की।

हालाँकि, योजना विवरणिका की नियमों एवं शर्तों के निर्णय लेने के उद्देश्य से गठित समिति[72] ने योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तों पर सीईओ का अनुमोदन (जनवरी 2009) प्राप्त करने की प्रक्रिया के दौरान बिना कोई कारण अभिलिखित किए इस प्रावधान को विवरणिका से हटा दिया (जनवरी 2009)।

उपरोक्त योजना विवरणिका में पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय सीमा निर्दिष्ट होने के अभाव में, प्रबंधक, बिल्डर प्रभाग ने चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए 60 दिनों की अवधि निर्धारित करते हुए आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत की। इस अवधि को, हालाँकि, अग्रेतर अनुवर्ती योजनाओं[73] की

---

[69] याचिका संख्या (सी) 940/2017 में जुलाई 2019 के निर्णय का प्रस्तर 98।

[70] 28 मई 2009।

[71] 1470/77–4–09–142 एन/08।

[72] इसमें महाप्रबंधक (वित्त), उप महाप्रबंधक (नियोजन), उप महाप्रबंधक (परियोजना), प्रबंधक (विधि) एवं प्रबंधक (बिल्डर प्रभाग) सम्मिलित हैं।

[73] जनवरी 2010 से जून 2014 के दौरान आरम्भ की गयी बीआरएस 1/2010 (I) से बीआरएस 1/2014–15।

विवरणिका में सम्मिलित कर लिया गया। चूँकि कार्यपूर्ति की अवधि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से अनुमन्य होती हैं इसलिए 2008–09 से 2014–15 की अवधि के दौरान किए गए 121 आवंटनों के प्रकरण में कार्यपूर्ति की अवधि स्वतः एक महीने (30 दिन) से बढ़ गयी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि पूर्व की बिल्डर योजनओं में कुछ नियम एवं शर्तों को सम्मिलित नहीं किया गया जो की परिस्थितियों/अनुभव के आधार पर आगामी योजनाओं में समय–समय पर संशोधित की गयी। वर्तमान में, पट्टा विलेख चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 60 दिनों के अंदर निष्पादित किया जाना आवश्यक था। तत्पश्चात, योजना विवरणिका के अनुसार शास्ति आरोपित किया जाना था।

उत्तर चेकलिस्ट के निर्गमन के 30 दिनों के अंदर पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए प्रस्तावित क्लॉज को बिना किसी औचित्य के हटाने से सम्बन्धित लेखापरीक्षा द्वारा उठाये गये आपत्ति को सम्बोधित नहीं करता है। अग्रेतर, औचित्य अभिलिखित करने एवं इस प्रकरण में बोर्ड का समुचित प्राधिकार प्राप्त करने के पश्चात् दी जाने वाली कोई भी छूट लोकहित में होनी चाहिए।

पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए अपर्याप्त दण्डात्मक प्रावधान

5.2.5.14 दण्डात्मक प्रावधान सम्बन्धित पक्ष को वांछित परिणाम के लिए निर्धारित शर्तों के विरुद्ध कार्य करने से रोकने के उद्देश्य से प्रावधानित किये जाते हैं। जीनीडा ने अप्रैल 2005 से दिसम्बर 2009 के दौरान आरम्भ की गयी बिल्डर/ग्रुप हाऊसिंग योजनाओं एवं अप्रैल 2005 से मार्च 2008 के दौरान आरम्भ की गयी संस्थागत/सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) योजनाओं में पट्टा विलेख के निष्पादन में निर्धारित अवधि से अधिक विलम्ब के लिए योजना विवरणिकाओं में कोई शास्ति निर्धारित नहीं किया।

विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए योजना विवरणिकाओं के अनुसार, आवंटन धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि के उपरान्त जीनीडा के सम्बन्धित परिसम्पत्ति प्रभागों (बिल्डर, वाणिज्यिक, संस्थागत एवं औद्योगिक प्रभागों) से पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत किया जाना अपेक्षित था। आवंटी को आवंटन/चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से निर्धारित समय के अंदर पट्टा विलेख का निष्पादन करना आवश्यक था। पट्टा विलेख के निष्पादन में निर्धारित अवधि से अधिक विलम्ब होने की दशा में, विभिन्न श्रेणियों के लिए शास्ति प्रभारित करने के लिए प्रावधान किया गया है। इन्हें **तालिका 5.2.11** में सारिणीबद्ध किया गया है:

तालिका 5.2.11: विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब पर शास्ति प्रभारित करने के लिए प्रावधान

आंवटन की श्रेणी	अवधि	पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए निर्धारित अवधि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब होने पर शास्ति प्रभारित करने के लिए प्रावधान
बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग	अप्रैल 2005 से मई 2009	निर्धारित नहीं।	शास्ति प्रभारित करने के लिए कोई प्रावधान नहीं।
	जून 2009 से दिसम्बर 2009	चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 60 दिन (चेकलिस्ट में प्रावधानित)	शास्ति प्रभारित करने के लिए कोई प्रावधान नहीं।
	जनवरी 2010 से अभी तक (नवम्बर 2019)	चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 60 दिन (योजना विवरणिका में प्रावधानित)	1,000 वर्गमीटर के लिए ₹ 10 प्रति दिन (एक पैसा[74] प्रति वर्गमीटर प्रति दिन)
वाणिज्यिक	अप्रैल 2005 से मार्च 2014	अप्रैल 2005 से मार्च 2010: दुकानों के लिए आवंटन की तिथि से एक वर्ष; एवं	प्रथम छः महीनों के विलम्ब के लिए कुल भूमि प्रीमियम का एक प्रतिशत एवं तदोपरान्त प्रत्येक अनुवर्ती छमाही

[74] ₹ 10/1,000 वर्गमीटर।

आंवटन की श्रेणी	अवधि	पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए निर्धारित अवधि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब होने पर शास्ति प्रभारित करने के लिए प्रावधान
		अप्रैल 2010 से 2 मार्च 2014: दुकानों के लिए चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 30 दिन	के लिए दो प्रतिशत, चार प्रतिशत एवं आठ प्रतिशत।
		अप्रैल 2010 से 2 मार्च 2014: वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड के लिए 60 दिन	दिन–प्रतिदिन के आधार पर आनुपातिक रूप से आगणित भूमि प्रीमियम का पाँच प्रतिशत वार्षिक।
	अप्रैल 2014 से अभी तक (नवम्बर 2019)	दुकानों के लिए चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 30 दिन	प्रथम छः महीनों के विलम्ब के लिए कुल भूमि प्रीमियम का एक प्रतिशत एवं तदोपरान्त प्रत्येक अनुवर्ती छमाही के लिए दो प्रतिशत, चार प्रतिशत एवं आठ प्रतिशत ।
		चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड के लिए 120 दिन	दिन–प्रतिदिन के आधार पर आनुपातिक रूप से आगणित भूमि प्रीमियम का पाँच प्रतिशत वार्षिक।
संस्थागत/आईटी	अप्रैल 2005 से मार्च 2008	निर्धारित नहीं	शास्ति प्रभारित करने के लिए कोई प्रावधान नहीं।
	अप्रैल 2008 से अभी तक (नवम्बर 2019)	चेकलिस्ट के निर्गमन की तिथि से 30 दिन	प्रथम वर्ष के लिए भूमि प्रीमियम का 2.5 प्रतिशत एवं द्वितीय वर्ष के लिए मासिक आधार पर आनुपातिक रूप से भूमि प्रीमियम का 3.75 प्रतिशत एवं तदोपरान्त प्रत्येक अनुवर्ती माह के लिए भूमि प्रीमियम का एक प्रतिशत।
औद्योगिक	अप्रैल 2005 से दिसम्बर 2012	आवंटन की तिथि से 18 माह	प्रथम छः माह तक के विलम्ब के लिए कुल प्रीमियम का तीन प्रतिशत एवं तदोपरान्त प्रत्येक अनुवर्ती छमाही के लिए चार, पाँच, छः, सात, आठ, एवं नौ प्रतिशत की दर से।
	जनवरी 2013 से नवम्बर 2019	चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिन	प्रत्येक दिन के लिए ₹ 20 प्रति वर्गमीटर के साथ भूमि के कुल प्रीमियम का 2.5 प्रतिशत।

स्रोतः आवंटन के लिए योजना विवरणिका एवं मैनुअल के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि विभिन्न श्रेणियों के आवंटनों में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति प्रभारित करने की भिन्न–भिन्न दरें एवं पद्धतियाँ थीं।

विभिन्न श्रेणियों के आवंटियों पर शास्ति की घटती–बढ़ती दरों के प्रभाव को लेखापरीक्षा द्वारा उदाहरण के तौर पर 1,000 वर्गमीटर के नमूना भूखण्ड के लिए आगणित किया गया जिसमें अप्रैल 2018–19 के दौरान तक पट्टा विलेख के निष्पादन में अलग–अलग अवधियों का विलम्ब हुआ। उक्त को **तालिका 5.2.12** में दर्शाया गया है:

तालिका 5.2.12: विभिन्न श्रेणियों के आवंटियों के लिए शास्ति की घटती–बढ़ती दरों का प्रभाव

आवंटन की श्रेणी	वर्ष 2018–19 के लिए प्रचलित विक्रय मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	1,000 वर्गमीटर के नमूना भूखण्ड के लिए भूमि प्रीमियम का मूल्य (₹ करोड़ में)	शास्ति की राशि (₹ लाख में)		
			छः महीनों का विलम्ब	एक वर्ष का विलम्ब	दो वर्षों का विलम्ब
बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग	28230	2.82	0.02	0.04	0.07
वाणिज्यिक	46190	4.62	11.39	23.10	46.2
संस्थागत/आईटी	15005	1.50	1.88	3.75	9.38
औद्योगिक	10790	1.08	38.70	75.70	148.70

स्रोतः आवंटन के लिए योजना विवरणिका एवं नियमावली के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि:

जीनीडा ने आवंटन की विभिन्न श्रेणियों के बीच पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति की एक समान प्रणाली विकसित नहीं किया। इसके अतिरिक्त, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अन्तर्गत प्रभारित शास्ति नगण्य थी एवं इसने बिल्डरों के लिए पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब करने के लिए उत्प्रेरक के रूप में कार्य किया।

- औद्योगिक श्रेणी के चूककर्ताओं के लिए शास्ति उच्चतम थी एवं बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के चूककर्ताओं के लिए यह न्यूनतम थी। बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए शास्ति की मात्रा अन्य सभी श्रेणियों का एक छोटा सा अंश[75] थी।

- यह भी उल्लेखनीय है कि अन्य श्रेणियों के विपरीत, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के प्रकरण में शास्ति का प्रभारण क्षेत्रफल (वर्गमीटर) के आधार पर है न कि भूमि प्रीमियम के प्रतिशत के रूप में, अतः भूमि दर के बढ़ा दिये जाने पर भी जब तक पुनरीक्षित न किया जाये शास्ति की धनराशि अपरिवर्तित रहती है। इस श्रेणी के लिए शास्ति को जनवरी 2010 से पुनरीक्षित नहीं किया गया।

इस प्रकार, पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति का निर्धारण विशेष रूप से बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के प्रकरण में भूखण्डों के मूल्य एवं आवंटन के उद्देश्य के अनुपात में नहीं था। इसके बजाय, इसने पट्टा विलेख के निष्पादन एवं इसके लिए कोई विस्तारण शुल्क का भुगतान किये बिना ही अंततः परियोंजना के पूर्ण होने में विलम्ब के उत्प्रेरक के रूप में कार्य किया। पिछले नौ वर्षों में दरों की समीक्षा एवं पुनरीक्षण करने में भी विफलता रही।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार किया। जीनीडा ने अग्रेतर कहा कि शास्ति प्रावधानों का अध्ययन करने एवं सभी आवंटियों के लिए प्रभावी निवारक के रूप में कार्य करने के लिए आवंटन की विभिन्न श्रेणियों के लिए शास्ति संरचना को तर्कसंगत बनाने के लिए एक समिति बना दी गयी है। राज्य सरकार ने कहा कि शास्ति व्यवस्था को निवारक के रूप में कार्य करना चाहिए एवं पट्टा विलेख के निष्पादन में लम्बे विलम्ब के प्रकरण में, आवंटन को निरस्त कर दिया जाना चाहिए।

पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब

5.2.5.15 लेखापरीक्षा ने अग्रेतर विश्लेषण किया कि वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि में बिल्डरों को किये गये 183 आवंटनों में से 28 प्रकरणों (15 प्रतिशत) में अभी तक (अप्रैल 2021) पट्टा विलेख का निष्पादन नहीं किया गया। शेष 155 प्रकरणों में से केवल 55 प्रकरणों के सन्दर्भ में पट्टा विलेख आवंटन की तिथि से अनुमन्य 150 दिनों[76] की अवधि में निष्पादित किये गये जबकि अन्य 100 प्रकरणों में पट्टा विलेख अनुमन्य अवधि (अप्रैल 2021) के पश्चात् सात वर्षों तक के विलम्ब से निष्पादित किये गये जैसा **तालिका 5.2.13** में संक्षेपित किया गया है:

तालिका 5.2.13: पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब

क्रम संख्या	आवंटनों की संख्या	विलम्ब की सीमा
1	51	पाँच माह से कम
2	49	पाँच माह से अधिक से सात वर्षों तक
योग	**100**	

स्रोत: जीनीडा, सिस्टम विभाग से प्राप्त डाटा का लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषण

[75] न्यूनतम 10,000 वर्गमीटर के बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के लिए पट्टा विलेख के निष्पादन में छः माह के विलम्ब के लिए, उदाहरण के लिए, केवल ₹ 20,000 की शास्ति आकर्षित होगी। अनुपातों के संदर्भ में, उदाहरण के लिए, पट्टा विलेख के निष्पादन में छः माह के विलम्ब के लिए, यह प्रकट होता है कि यह औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं संस्थागत/आईटी श्रेणियों के लिए क्रमशः 1: 1,935, 1:577 तथा 1:94 के क्रम में था।

[76] 150 दिनों में आरक्षण सह स्वीकृति राशि जमा करने के लिए 30 दिनों की अनुमन्य अवधि, आवंटन राशि जमा करने के लिए 60 दिन एवं चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए 60 दिन सम्मिलित हैं। पात्र प्रकरणों में 308 दिनों की अनुमोदित शून्य अवधि की भी अनुमति दी गयी।

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए दण्डात्मक प्रावधान के न होने/अपर्याप्त होने के कारण पट्टा विलेख सात वर्षों तक के विलम्ब से निष्पादित किये गये।

इसके परिणामस्वरूप परियोजनाओं की कार्यपूर्ति की अवधि में भी विस्तार हुआ एवं फलस्वरूप अंतिम क्रेताओं को घर सुपुर्द करने में विलम्ब हुआ। इसके अतिरिक्त, जीनीडा अग्रेतर विलम्ब की अवधि के लिए पट्टा किराये से वंचित हुआ क्योंकि इस अवधि के लिए पट्टा किराया भविष्य में वसूल नहीं होगा। पट्टा विलेख के निष्पादन में असामान्य विलम्ब से व्यापार की गुंजाइश भी बढ़ जाती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2020) कि 32 प्रकरणों में, पट्टा विलेख का निष्पादन किया गया था, हालाँकि, उक्त को सिस्टम में अद्यतन नहीं किया गया जोकि अद्यतन कर दिया जायेगा। जीनीडा ने अग्रेतर कहा (अगस्त 2020) कि पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के प्रकरण में योजना विवरणिका के अनुसार शास्ति भारित की गयी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा ने 12 अप्रैल 2021 को सिस्टम विभाग द्वारा प्रदान किए गए अद्यतन आंकड़ों पर विश्लेषण किया। अग्रेतर, जीनीडा द्वारा योजना विवरणिकाओं के अनुसार प्रभारित शास्ति कम एवं अप्रभावी थी जैसा कि ***प्रस्तर 5.2.5.14*** में पहले ही चर्चा की जा चुकी है।

बढ़े तल–क्षेत्र अनुपात की अनियमित अनुमति

5.2.5.16 उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 9 (2) जीनीडा को राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से भवन निर्माण को विनियमित करने के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है। तदनुसार, जीनीडा ने भवन विनियम 2000 (2006/2011 में संशोधित[77]) प्रतिपादित किया जो कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अधिसूचित (जुलाई 2000) किया गया। भवन विनियम (बीआर) अन्य बातों के साथ–साथ विभिन्न श्रेणियों के भू–उपयोग के लिए तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू–आच्छादन (जीसी) नियत करता है। अतिरिक्त एफएआर एवं जीसी बिल्डर को दिये गये भूखण्ड पर क्रमशः अधिक आच्छादित क्षेत्रफल का निर्माण एवं भूमि पर अधिक क्षेत्रफल का आच्छादन करने की अनुमति देता है।

विवरणिका–वार योजनाओं का विवरण, प्रस्तावित भूखण्डों की संख्या एवं प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमन्य एवं जीनीडा द्वारा अनुमोदित विकास मानदण्ड (एफएआर एवं जीसी) की तुलना **तालिका 5.2.14** में दर्शायी गयी है:

तालिका 5.2.14: एफएआर एवं भू आच्छादन

क्र. सं.	योजना विवरणिका का विवरण	योजना के आरम्भ की अवधि	आवंटियों की संख्या	विवरणिका में जैसा अनुमन्य था		प्रचलित भवन विनियम (बीआर) के अनुसार अनुमन्य		
				एफएआर	जीसी	लागू बीआर	एफएआर	जीसी
1	बीआरएस 1/ 2008-09	16-01-09 से 06-02-09	15	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
2	बीआरएस 1/2010 (I)	22-01-10 से 16-02-10	8	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
3	बीआरएस 2/2010	06-03-10 से 23-03-10	23	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
4	बीआरएस 3/2010	22-06-10 से 16-07-10	48	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
5	बीआरएस 4/2010	11-11-10 से 10-12-10	35	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
6	आरटीएस 1/2010 (I)	22-01-10 से 15-02-10	7	2.75	35	बीआर 2006	1.75	30
योग			**136**					

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

[77] जीनीडा भवन विनियम, 2005: 9 जनवरी 2006 से प्रभावी एवं जीनीडा भवन विनियम, 2010: 1 जनवरी 2011 से प्रभावी।

जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना अनियमित रूप से 136 बिल्डरों को ₹1,558.40 करोड़ रुपये मूल्य के उच्च एफएआर एवं भू–आच्छादन की अनुमति दिया जो कि अन्यथा क्रय योग्य था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने जनवरी 2009 से दिसम्बर 2010 की अवधि की विवरणिकाओं में प्रचलित भवन विनियमन, 2006 में अनुमन्य एफएआर 1.75 प्रतिशत एवं जीसी 30 प्रतिशत के विरुद्ध 136 बिल्डर आवंटनों में ₹ 1,558.40 करोड़ मूल्य के क्रय योग्य एफएआर के समतुल्य 36,70,164 वर्गमीटर (906.92 एकड़) भूमि हेतु अनियमित रूप से 2.75 प्रतिशत का उच्च एफएआर एवं 35 प्रतिशत का उच्च जीसी अनुमोदित किया (जैसा अध्याय–IV परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के ***प्रस्तर 4.5*** में विस्तार से चर्चा की गयी हैं)। इस प्रकार, जीनीडा ने अपने हित की उपेक्षा की एवं अधिनियम 1976 की धारा 9 (2) के उल्लघन में अनैतिक ढंग से उच्च एफएआर एवं जीसी अनुमन्य किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा[78] के भवन विनियम की अधिसूचना (दिसम्बर 2010) से पूर्व भवन विनियम[79], 2006 की पृष्ठभूमि में समय –समय पर बिल्डर योजनायें प्रकाशित की जा रही थीं।

जीनीडा का उत्तर प्रचलित भवन विनियम के उल्लंघन में एवं उ.प्र. सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना उच्च एफएआर एवं जीसी की अनुमति के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गये आपत्ति को संबोधित नहीं करता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने एफएआर एवं जीसी (अध्याय–IV परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में ***प्रस्तर 4.5***) की आपत्ति को स्वीकार किया कि उच्च एफएआर का तात्पर्य अधिक संरचना है एवं इसलिए, उच्च कीमतों में परिलक्षित होना चाहिए तथा इस सन्दर्भ में सुधारात्मक कार्यवाही के लिए भी सहमत हुयी।

निविदाओं के मूल्यांकन एवं आवंटनों में अनियमिततायें

5.2.6 लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने बिल्डरों को न केवल विभिन्न अनुचित छूटें प्रदान किया अपितु आवंटन में अनुचित लाभ भी प्रदान किया जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना इनका आवंटन करने के कारण हानियाँ

जीनीडा ने आवंटन से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता को सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब हुआ तथा जीनीडा को हानि हुई।

5.2.6.1 विवेकशीलता के दृष्टिगत, जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि बिल्डरों को आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड सभी बाधाओं/अतिक्रमण एवं विवाद से मुक्त हैं ताकि वे आवासीय इकाइयों का निर्माण करने में समर्थ हों तथा जीनीडा की नीति/नियमों में निर्धारित समय के अंदर अंतिम गृह क्रेताओं को आवंटित कर सकें। उक्त को सुनिश्चित किये बिना आवंटन, बाद में आवंटी के साथ विवाद को जन्म देता है जिसके परिणामस्वरूप देयों का भुगतान न होना, पुनर्निर्धारण, शून्य अवधि की अनुमति एवं परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व, जीनीडा के पास भूखण्डों (सभी भारों से मुक्त) की अक्षुण्णता सुनिश्चित करने के लिए एक दोषरहित प्रणाली नहीं है। इसके बजाय, यह अविकसित/विवादित अनअर्जित भूमि का आवंटन कर रहा था, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि के अतिरिक्त परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब हुआ।

लेखापरीक्षा में जाँचे गये 34[80] प्रकरणों में से, लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटन के दो प्रकरणों में आवंटित भूखण्ड आवंटन के समय विवादित/अतिक्रमित थे जैसा कि **तालिका 5.2.15** में वर्णित किया गया है:

---

[78] अधिसूचना संख्या 2159/77–4–10–28भा/91 दिनांक 20 दिसम्बर 2010।

[79] अधिसूचना संख्या 34/77–4–10–067284भा/91 दिनांक 28 जनवरी 2006।

[80] यूनिटेक लिमिटेड को आवंटित एक भूखण्ड को हटाते हुये जो कि बाद में लेखापरीक्षा अवधि में निरस्त कर दिया गया।

तालिका 5.2.15: अतिक्रमित/विवादित क्षेत्र का आवंटन

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल/ पट्टा योजना के अनुसार (वर्गमीटर में)	अतिक्रमित/ विवादित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	शांतिपूर्ण कब्ज़ा की तिथि	टिप्पणी	कारण
1	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम)	जीएच-3, सेक्टर–16सी	27 जुलाई 2010	454168	33840	मई 2013 (केवल 3,207.49 वर्गमीटर भूमि के लिए)	नियोजन प्रभाग द्वारा प्रस्तुत पट्टा योजना के अनुसार कुल आवंटित क्षेत्रफल में से 33,840 वर्गमीटर भूमि विवादित थी। विवादित भूमि में से 3,207.49 वर्गमीटर मई 2013 में आवंटित किया गया। शेष क्षेत्रफल 30,632 वर्गमीटर को अब तक आवंटित नहीं किया जा सका (मार्च 2021)।	माननीय उच्च न्यायालय के स्थगनादेश से प्रभावित क्षेत्रफल
2	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-3 सी सेक्टर-10	7 जुलाई 2014	20000	20000	मार्च 2019	पुनरीक्षित क्षेत्रफल 18,380 वर्गमीटर के लिए संशोधन विलेख 4 अक्टूबर 2018 को निष्पादित किया गया एवं भौतिक कब्ज़ा मूल आवंटन की तिथि से चार वर्षों से अधिक व्यतीत होने के पश्चात् 8 मार्च 2019 को हस्तांतरित किया गया।	भूमिगत गैस पाईप लाइन (प्रभावित क्षेत्रफल 1620 वर्गमीटर) का विद्यमान होना
योग				**474168**	**53840**			

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

यदि उपरोक्त भूखण्डों को उनकी अक्षुण्णता सुनिश्चित करने के उपरान्त आवंटित किया गया होता, तो मार्च 2019 में प्रचलित दरों पर जीनीडा ने ₹ 0.65 करोड़[81] का अतिरिक्त राजस्व अर्जित किया होता।

जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा (अगस्त 2020) कि कुछ प्रकरणों में अतिक्रमित/विवादित भूमि का आवंटन किया गया था। जीनीडा भविष्य में इसकी पुनरावृत्ति को रोकने का प्रयास करेगा।

तकनीकी रूप से अयोग्य निविदाकर्ताओं को अनियमित आवंटन

5.2.6.2 जीनीडा ने बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के लिए द्वि–निविदा प्रणाली, यथा तकनीकी एवं वित्तीय निविदा, के अन्तर्गत निविदायें आमंत्रित किया। योजना विवरणिका में संभावित आवंटियों की तकनीकी योग्यता के मूल्यांकन के लिए तकनीकी[82] के साथ–साथ वित्तीय[83] अर्हता की कसौटियों को परिभाषित किया गया। यह अग्रेतर प्रावधानित[84] था कि वित्तीय निविदा केवल तकनीकी रूप से योग्य निविदाकर्ता की खोली जानी थी। उपरोक्त के समर्थन में सम्बन्धित अभिलेखों को निविदा के साथ

---

[81] शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड : प्रचलित (2018–2019) आरक्षित मूल्य पर भूमि का प्रीमियम : ₹ 51.89 करोड़ (₹ 28,230 x 18,380 वर्गमीटर) घटाया {निविदा दर पर भूमि का प्रीमियम (2014–15): ₹ 44.48 करोड़ (₹ 24,200 x 18,380 वर्गमीटर) घटाया ₹ 6.76 करोड़ (8 मार्च 2019 तक जमा की गयी राशि पर आठ प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज)}। गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में हानि की राशि की गणना नहीं की गयी क्योंकि 33,840 वर्गमीटर के विवादित क्षेत्रफल में से आवंटन दर पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज आरोपित करने के उपरांत मई 2013 में 3,207.49 वर्गमीटर दिया गया एवं शेष क्षेत्रफल अतिक्रमित था (अप्रैल 2021)।

[82] पिछले पाँच वर्षों में पूर्ण किये गये कार्य।

[83] अंतिम तीन वर्षों की अवधि में नेटवर्थ, साल्वेंसी एवं टर्नओवर।

[84] क्लॉज एफ (निविदा की स्वीकृति) की बिंदु संख्या 3।

अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करना भी आवश्यक था। निविदाकर्ता की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता को सम्मिलित करते हुए तकनीकी निविदा को, प्रस्तुत अभिलेखों से जीनीडा द्वारा सत्यापित/प्रति परीक्षण एवं सही तरीके से मूल्यांकित किया जाना चाहिये था। यदि सम्बन्धित अभिलेखों को प्रस्तुत नहीं किया गया या तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता कसौटियों में से एक या अधिक मानदण्डों को पूरा नहीं किया गया तो निविदाकर्ता तकनीकी रूप से योग्य नहीं था एवं इसलिए अपात्र था। ऐसे सभी प्रकरणों में, अगले चरण यथा वित्तीय निविदा का खोला जाना युक्तिसंगत नहीं था, निविदाकर्ता को आवंटन के लिए विचार करना तो बिल्कुल भी नहीं किया जाना था।

नमूना जाँच किये गये 34 प्रकरणों में से चार प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों ने अपनी तकनीकी अर्हता के समर्थन में, जैसा कि योजना विवरणिकाओं में निर्धारित था, पूर्ण/पर्याप्त अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये। विवरण निम्नानुसार हैं।

• जनवरी 2009 में प्रकाशित बीआरएस 01/2008–09 की नियमों एवं शर्तें जो तकनीकी योग्यता सुनिश्चित करने के लिए कार्य अनुभव से सम्बन्धित थीं में अन्य बातों के साथ–साथ पिछले पाँच वर्षों में प्रमाणिक रूप से आवंटित भूमि/वाणिज्यिक विकास/आईटी, आईटीईस परियोजनाओं की निर्माण गतिविधियों एवं अचल सम्पत्ति के विकास से सम्बन्धित न्यूनतम दो पूर्ण परियोजनाओं का विवरण प्रस्तुत करने का प्रावधान था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

(i) टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (आवेदक) ने सेक्टर ओमेगा–1/पी–2 में भूखण्ड बीआरएस–07 (क्षेत्रफलरू 20,947 वर्गमीटर एवं प्रीमियमः ₹ 21.78 करोड़) के लिए एकल आवेदक के रूप में अपनी निविदा प्रस्तुत किया। कार्य अनुभव के समर्थन में, आवेदक ने, हालाँकि छः अन्य कंपनियों[85] के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र/कार्य अनुभव प्रस्तुत किये, जो न तो आवेदक की होल्डिंग न ही सहायक कंपनी थीं। विवरणिका की शर्तों के अनुसार निविदाकर्ता के तकनीकी रूप से योग्य नहीं होने के बावजूद निविदा मूल्यांकन समिति ने न केवल आवेदक की वित्तीय निविदा (फरवरी 2009) खोली, अपितु भूखण्ड के आवंटन के लिए संस्तुति (फरवरी 2009) की, जिसे सीईओ द्वारा अनुमोदित (फरवरी 2009) किया गया।

इस तथ्य के बावजूद कि निविदाकर्ताओं ने अपनी अर्हता के समर्थन में आवश्यक अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये, निविदा मूल्यांकन समिति ने चार निविदाकर्ताओं को ₹ 272.70 करोड़ मूल्य के भूखण्डों के आवंटन की अनुशंसा किया जिसे सीईओ द्वारा भी अनुमोदित किया गया।

(ii) एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड ने सेक्टर ओमेगा II में भूखण्ड जीएच 01 ए एवं जीएच 01 बी (कुल क्षेत्रफलः 44,455 वर्गमीटर एवं प्रीमियमः ₹ 46.02 करोड़) के लिए अपनी निविदा के साथ योजना विवरणिका द्वारा आवश्यक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया। इसके बजाय इसने कंपाउंडिंग मानचित्र[86] की प्रति प्रस्तुत किया। कंपाउंडिंग क्षेत्र को कार्य अनुभव के रूप में मानने के लिए योजना विवरणिका में यह निर्दिष्ट नहीं किया गया था फिर भी निविदा मूल्यांकन समिति ने आवेदक की वित्तीय निविदा (फरवरी 2009) खोली एवं भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति (फरवरी 2009) की एवं सीईओ द्वारा उक्त का अनुमोदन (फरवरी 2009) किया गया।

• जनवरी 2010 में आरम्भ की गयी बीआरएस 01/2010 (I) की नियमों एवं शर्तों में अन्य बातों के साथ–साथ निविदाकर्ता को एक लाख वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों के लिए तकनीकी योग्यता के रूप में पिछले पाँच वर्षों के दौरान अचल सम्पति के विकास एवं निर्माण गतिविधियों से सम्बन्धित कुल मिलाकर 15 लाख वर्ग फुट के लिए कम से कम दो पूर्ण परियोजनाओं का विवरण प्रस्तुत करना आवश्यक था। निविदाकर्ता को

---

[85] शीतल इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड, जीपीएस प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, विखियत प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पल्लाह पोर्टफोलियोज प्राइवेट लिमिटेड, फसल एग्रीफिन प्राइवेट लिमिटेड एवं एसआईएम एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड।

[86] एक मानचित्र जिसमें अनधिकृत/अतिरिक्त निर्माण या विकास का ले–आउट किसी बिल्डर/डेवलपर द्वारा विनियमितीकरण एवं अनुमोदन के लिए सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाता है।

प्रत्येक परियोजना के लिए सक्षम सांविधिक प्राधिकारी द्वारा निर्गत कंपाउंडिंग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र की प्रति भी प्रस्तुत करना था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सुपरटेक लिमिटेड एवं पंचशील लिमिटेड के एक कंसोर्टियम ने सेक्टर–1 में जीएच–08 (क्षेत्रः 2,04,000 वर्गमीटर एवं प्रीमियमः ₹ 204.90 करोड़) भूखण्ड के लिए आवेदन किया। यद्यपि, निविदाकर्ता ने कुल 16.23 लाख वर्ग फुट की तीन पूर्ण हो चुकी परियोजनाओं की सूची प्रस्तुत की, फिर भी उसने उर्पयुक्त परियोजनाओं में से केवल एक के सम्बन्ध में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र की प्रति प्रस्तुत किया। निविदा मूल्यांकन समिति ने न केवल आवेदक की वित्तीय निविदा खोलने की अनुशंसा (फरवरी 2010) किया अपितु कंसोर्टियम को भूखण्ड के आवंटन के लिए भी संस्तुति (फरवरी 2010) किया, जिसे सीईओ द्वारा अनुमोदित (मार्च 2010) किया गया।

- योजना विवरणिका (बीआरएस 03/2010) के नियमों एवं शर्तों में अन्य बातों के साथ–साथ एक लाख वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड क्षेत्रफल के सम्बन्ध में तकनीकी योग्यता के लिए ₹ 60 करोड़ के न्यूनतम नेटवर्थ के मानदंड का प्रावधान किया गया था। कंसोर्टियम द्वारा निविदा के प्रकरण में, लीड सदस्य एवं रेलवेंट सदस्यों को संयुक्त रूप से उपर्युक्त मानदंड को पूर्ण करना आवश्यक था। निविदाकर्ताओं को अन्य बातों के साथ–साथ सांविधिक लेखापरीक्षकों/चार्टर्ड एकाउंटेंट्स द्वारा प्रमाणित नेटवर्थ का विवरण एवं लेखापरीक्षित लेखाओं के साथ पिछले तीन वर्षों (2006–07, 2007–08 तथा 2008–09) के वार्षिक प्रतिवेदनों की प्रति तकनीकी निविदा के साथ प्रस्तुत करना आवश्यक था। एक कंसोर्टियम के प्रकरण में, इन अभिलेखों को कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सैम इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के नेतृत्व में पाँच सदस्यों[87] के एक कंसोर्टियम ने भूखण्ड जीएच–2, सेक्टर 16 सी (क्षेत्रफलः 1,01,264 वर्गमीटर एवं प्रीमियमः ₹ 117.07 करोड़) के लिए एक निविदा प्रस्तुत किया। हालाँकि निविदाकर्ता ने ₹ 60 करोड़ के अपेक्षित नेटवर्थ के विरुद्ध कंसोर्टियम के सदस्यों के ₹ 62.69 करोड़ के नेटवर्थ का सीए द्वारा प्रमाणित विवरण प्रस्तुत किया परन्तु इसके समर्थन में सभी सदस्यों के वार्षिक प्रतिवेदनों को प्रस्तुत नहीं किया। इसने ₹ 6.56 करोड़ की नेटवर्थ के साथ कंसोर्टियम के केवल एक सदस्य[88] का वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया। इसके बावजूद, निविदा मूल्यांकन समिति[89] ने कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटन की अनुशंसा (जुलाई 2010) किया एवं उसे सीईओ द्वारा अनुमोदित (जुलाई 2010) किया गया।

इस प्रकार, उपरोक्त आवंटियों ने अपनी योग्यता के समर्थन में आवश्यक अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये, इसलिए, उनकी वित्तीय निविदायें नहीं खोली जानी चाहिए थीं। जीनीडा की निविदा मूल्यांकन समिति ने न केवल उनकी वित्तीय निविदायें खोलीं अपितु उपरोक्त चार निविदाकर्ताओं को ₹ 272.70 करोड़ मूल्य के भूखण्डों के आवंटन की अनुशंसा भी किया जिसे सीईओ द्वारा विवरणिका शर्तों के उल्लघन में अनुमोदित (फरवरी 2009 से जुलाई 2010) भी किया गया।

उपरोक्त चार भूखण्डों में से एक[90] को दो भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया। अप्रैल 2021 तक निर्धारित समय सीमा से दो से चार वर्षों की समाप्ति के उपरांत भी

---

87 सैम इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, अभिमन्यु हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड, सैम इंडिया बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड, मैग एसोसिएट्स प्राइवेट लिमिटेड, प्रशांत एंटरप्राइजेज।

88 सैम इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।

89 इसमें सहायक विधि अधिकारी, तहसीलदार, महाप्रबंधक (बिल्डर), महाप्रबंधक (योजना), महाप्रबंधक (परियोजना) एवं महाप्रबंधक (वित्त) सम्मिलित हैं, जिसकी अध्यक्षता विशेष कार्य अधिकारी करते हैं।

90 जीएच–08, सेक्टर–1।

पाँच में से चार भूखण्डों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) में आवंटियों द्वारा परियोजनाएं पूर्ण नहीं की गयी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। राज्य सरकार ने अग्रेतर इसके लिए उत्तरदायी सम्बन्धित कर्मचारियों के विरुद्ध कार्यवाही का आश्वासन दिया। उत्तरदायी अधिकारियों के विरुद्ध की गयी विशिष्ट कार्यवाही प्रतीक्षित (मार्च 2022) है।

चूककर्ताओं को भूखण्डों का आवंटन

5.2.6.3 जून 2003 में आरम्भ की गयी योजना विवरणिका बीआरएस 06/2003 की नियम एवं शर्तें प्रावधानित करती थी कि नोएडा/जीनीडा में किसी भी प्रकार का चूक करने वाला बिल्डर/कम्पनी निविदा में भाग लेने के लिए योग्य नहीं होगा। हालाँकि, जुलाई 2004[91] के बाद की अवधि के दौरान आरम्भ की गयी अनुवर्ती योजनाओं की विवरणिकाओं में इस शर्त को सम्मिलित नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त भुगतान योजनाओं का विश्लेषण किया एवं देखा कि पूर्वकथित शर्त को हटा देने के कारण अनुवर्ती आवंटनों के लिए निविदा मूल्यांकन करते समय जीनीडा ने स्वयं द्वारा आवंटित भूखण्डों के विरुद्ध चूक का भी विचार नहीं किया एवं यह जानते हुये भी कि आवंटी भुगतान करने में चूक कर रहें हैं साल–दर–साल सतत आवंटन किया जैसा कि **तालिका 5.2.16** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.2.16: देयताओं एवं अनुवर्ती आवंटनों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	अनुवर्ती आवंटनों के समय चूक की राशि (₹ करोड़ में)	अनुवर्ती योजनाओं में आवंटित भूखण्डों का विवरण			
			आवंटन की तिथि	भूखण्ड एवं सेक्टर	आवंटित भूखण्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)	अप्रैल 2021 तक चूक की राशि (₹ करोड़ में)
1.	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन लिमिटेड	53.58	19 मार्च 2010	जीएच-08, सेक्टर 1	174.77	130.53
			23 अप्रैल 2010	जीएच-01, सेक्टर 16-बी	153.18	147.93
			18 अगस्त 2010	जीएच-06, सेक्टर 16-बी	98.61	110.69
				उप योग	**426.56**	**389.15**
2	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	0.73	30 मार्च 2011	जीएच-6सी, चाई-V	20.99	0
3	एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	2.88	15 सितम्बर 2006	जीएच-03, ओमिक्रोन-1	59.43	270.14
4	पूर्वांचल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	3.94	15 सितम्बर 2006	जीएच-02, जेटा 1	48.00	160.04
5	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	1.11	15 जुलाई 2014	जीएच-14, सेक्टर-1	80.49	57.70
				महा योग	**635.47**	877.03

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत सूचना

उपरोक्त से यह सुस्पष्ट है कि जीनीडा ने पाँच बिल्डरों को अनुचित लाभ प्रदान किया एवं अनुवर्ती आवंटन के समय उनके पहले से आवंटित भूखण्डों के विरुद्ध चूक के बावजूद ₹ 635.47 करोड़ मूल्य के सात भूखण्डों को आवंटित किया। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि इन बिल्डरों ने अनुवर्ती आवंटनों के विरुद्ध भी चूक करना जारी रखा जो कि संचित होकर ₹ 877.03 करोड़ हो गयी (अप्रैल 2021)। इसके अतिरिक्त, उपरोक्त बिल्डर्स के सन्दर्भ में पूर्व के आवंटनों के प्रकरण में चूक की राशि संचित हो कर ₹ 461.99 करोड़ हो गयी थी।

[91] जुलाई/अगस्त 2004 में प्रकाशित बीआरएस 9/2004।

निविदा में भाग लेने से चूककर्ता को अयोग्य बनाने वाली शर्त को अविकेकपूर्ण ढंग से हटाने से पाँच चूककर्ताओं को ₹ 635.47 करोड़ के सात नए आवंटन प्राप्त करने में सहायता मिली जो अप्रैल 2021 तक ₹ 877.03 करोड़ के संचित अतिदेय के साथ अपने अनुवर्ती आवंटन के विरुद्ध भी चूक करते रहे।

आवंटियों ने न केवल देय राशि के भुगतान में चूक किया अपितु निर्धारित अवधि में परियोजनाओं को पूर्ण करने में भी विफल रहे। उपरोक्त सात परियोजनाओं में से केवल एक परियोजना पूर्ण हुयी (पूर्वांचल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेडः जीएच 02, जीटा 1) जबकि तीन बिल्डरों यथा सुपरटेक कंस्ट्रक्शन लिमिटेड, अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड एवं एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड की पाँच परियोजनाएं आंशिक रूप से पूर्ण[92] हुयी तथा स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड (जीएच–14, संक्टर–1) की परियोजना में परियोजना का प्रथम चरण भी पूर्ण (अप्रैल 2021) नहीं हुआ था।

इस प्रकार, चूककर्ताओं को निविदाओं में सहभाग के लिए अयोग्य बनाने की शर्त को अविवेकपूर्ण ढंग से हटा देने के कारण जीनीडा ने न केवल अपने हित को जोखिम में डाला अपितु परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब के कारण बड़ी संख्या में गृह क्रेताओं की वेदना को भी बढ़ा दिया। यह उल्लेखनीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली समूह से सम्बन्धित अपने निर्णय[93] में टिप्पणी किया कि *"जब नोएडा एवं जीनीडा प्राधिकरणों को अच्छी तरह से ज्ञात था कि चूकें हुई थी तो अपने बकाये के भुगतान के लिए जोर दिए बिना आम्रपाली ग्रुप को और भूमि का आवंटन नहीं किया जा सकता था"।*

जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा (अगस्त 2020) कि भविष्य में प्रकाशित की जाने वाली योजना में ऐसे प्रावधानों को सम्मिलित किया जायेगा।

भूखण्डों के आवंटन में निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा का अभाव

5.2.6.4 प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 निविदा में 'बिड रिगिंग' को ऐसे उद्यमों या व्यक्तियों के, जो तत्समान या समरूप माल के उत्पादन या व्यापार में या सेवाओं की व्यवस्था में लगे हुये हैं, के बीच ऐसा कोई करार से अभिप्रेत है जिसका प्रभाव निविदा के लिए प्रतिस्पर्धा को समाप्त करना या कम करना या निविदा की प्रक्रिया पर प्रतिकूल प्रभाव डालना या उसे प्रभावित करता हो" के रूप में परिभाषित[94] करता है।

समान निविदाकर्ताओं की जोड़ी या एक ही समूह द्वारा निविदा आर्वतन एवं भूखण्डों के आवंटन के लिए बारी–बारी से सबसे कम निविदा देने के दृष्टांत निविदा देने वालों द्वारा संभावित सांठ–गाँठ एवं निविदा में बिड रिगिंग के संकेतक थे।

बिड रिगिंग तब होती है जब निविदाकर्ता साँठ–गाँठ करते हैं एवं निविदा राशि को पूर्व निर्धारित स्तर पर रखते हैं। इस तरह का पूर्व–निर्धारण निविदा समूह के सदस्यों द्वारा साभिप्राय जोड़–तोड़ के माध्यम से किया जाता हैं। बिड रिगिंग का एक रूप निविदा आवर्तन है जिसमें सभी षडयंत्रकर्ता निविदायें जमा तो करते हैं परन्तु सबसे कम निविदा करने वाला बारी–बारी से बदल जाता है। आवर्तन की शर्तें भिन्न–भिन्न हो सकती हैं, उदाहरण के लिए, अनुबंध के आकार के अनुसार प्रतिस्पर्धी बारी–बारी से अनुबंध करे, प्रत्येक षडयंत्रकर्ता को बराबर राशि का बंटवारा या प्रत्येक षडयंत्रकर्ता के आकार के अनरूप मात्रा का बंटवारा करना। एक निविदा आवर्तन का स्वरूप संयोग के नियम को निरर्थक कर देता है एवं संकेत देता है कि साँठ–गाँठ हो रही है[95]।

जीनीडा निविदायें आमंत्रित करके भूखण्डों का आवंटन करता है। आवंटन करते समय जीनीडा को सुनिश्चित करना चाहिये कि प्रतिभाग कर रहे निविदाकर्ताओं के मध्य निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा विद्यमान रहे। वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि के दौरान बिल्डरों को कुल 91 बिल्डर आवंटन[96] (उप–विभाजन से पूर्व) किये गये। तदोपरान्त, अब तक (अप्रैल 2021) कोई आवंटन नहीं किया गया। इन 91 आवंटनों में से,

---

[92] सुपरटेक कंस्ट्रक्शन लिमिटेडः जीएच 08, सेक्टर 1, जीएच 01 सेक्टर 16 बी, जीएच 06, सेक्टर 16 बी, अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेडः जीएच 07ए, चाई V एवं एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रापॅर्टीज लिमिटेडः जीएच–03, ओमिक्रोन–1।

[93] आम्रपाली बिल्डर से सम्बन्धित प्रकरण पर बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य की रिट याचिका (सी) 940/2017 (प्रस्तर 77)।

[94] प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 की धारा 3।

[95] भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग द्वारा प्रकाशित एडवोकेसी सीरीज 3, प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 "बिड में बिड रिगिंग से सम्बन्धित प्रावधान"।

[96] तीन ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को छोड़ते हुये।

63 आवंटन (69.23 प्रतिशत) वर्ष 2009–10 से 2014–15 की अवधि के मध्य किये गये। उन 63 आवंटनों में से, 59 आवंटनों (94 प्रतिशत) में केवल दो निविदायें प्राप्त हुयी, जिनमे से 16 भूखण्डों के विरुद्ध आठ जोड़े निविदाकर्ताओं ने अपनी निविदाएं प्रस्तुत किया। आठ जोड़े प्रकरण में से, जहां प्रतिभाग करने वाले निविदाकर्ता समान थे या एक ही समूह के थे, पाँच जोड़ो के प्रकरण में प्रत्येक निविदाकर्ता को एक आवंटन किया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि इन प्रकरणों में निविदा मूल्य जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के बहुत पास थे क्योंकि ये आरक्षित मूल्य से 0.10 से 5.27 प्रतिशत ही अधिक थे ***(परिशिष्ट–5.2.10)***।

भूखण्डों के लिए समान निविदाकर्ताओं की जोड़ी द्वारा प्रस्तुत केवल दो निविदाओं एवं उनके निविदा मूल्य आरक्षित मूल्य से केवल सीमांत रूप से अधिक होने के दृष्टिगत, प्रतिभाग करने वाले निविदाकर्ताओं के मध्य सांठ–गाँठ की प्रबल संभावना थी। इस प्रकार, ₹ 1,377.28 करोड़ मूल्य के उपरोक्त 10 आवंटनों में बिड रिगिंग एवं निविदाकर्ताओं के मध्य सांठ–गाँठ से इंकार नहीं किया जा सकता जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को हानि हुयी जिसकी धनराशि आगणित नहीं की जा सकती है। उपरोक्त दस भूखण्डों में से दो भूखण्डों को 14 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया। 22 भूखण्डों (उपविभाजित भूखण्डों सहित) में से केवल तीन भूखण्डों में ही आवंटियों द्वारा परियोजनाओं को पूर्ण किया जा सका। शेष 19 भूखण्ड निर्धारित कार्यपूर्ति की अवधि से एक से चार वर्षों के विलम्ब के साथ अपूर्ण (अप्रैल 2021) थे। अग्रेतर, उपरोक्त 22 भूखण्डों में से 14 में प्रीमियम एवं पट्टा किराये के विरुद्ध ₹ 1,344.62 करोड़ का अतिदेय था।

सरकार प्रकरण की जाँच कराने पर विचार कर सकती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटन समिति द्वारा निर्धारित नियमों एवं शर्तों का सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदन के उपरांत योजना विवरणिकाओं को राष्ट्रीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया था परन्तु यह अनुभूत किया गया कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के बिल्डरों ने अधिकांश योजनाओं में प्रतिभाग किया। आवेदकों ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटन के लिए तकनीकी निविदायें प्रस्तुत किये थे। तकनीकी निविदा में कम्पनी की नेट वर्थ, कार्य अनुभव, टर्नओवर एवं साल्वेंसी इत्यादि की संवीक्षा के उपरांत सफल उच्च निविदाकर्ता के पक्ष में आवंटन किया गया था।

उत्तर सामान्य प्रकृति का होने के कारण इस तथ्य के दृष्टिागत स्वीकार्य नहीं है कि उपरोक्त वर्णित आठ जोड़े निविदाकर्ताओं ने आपस में प्रतिस्पर्धा किया जिनमें से पाँच जोड़े प्रकरणों में प्रत्येक निविदाकर्ता को एक आवंटन किया गया, जबकि शेष तीन प्रकरणों में आवंटन एक निविदाकर्ता को किया गया। उपरोक्त स्थिति, वृहद स्तर पर देखने पर, बिल्डरों द्वारा निविदा में नियमित बिड रिगिंग का संदेह उत्पन्न करती है। अग्रेतर, उपरोक्त प्रकरणों में आरक्षित मूल्य से निविदा मूल्य में मामूली अंतर था। यह उल्लेख करना उचित है कि उपरोक्त प्रकरणों में 44,000 वर्गमीटर से 4,54,167 वर्गमीटर तक के बड़े आकार के भूखण्ड आवंटित किये गये जिन्हें बाद में जैसा कि योजना विवरणिका में अनुमन्य था, 10,000 वर्गमीटर के आकार तक उप–विभाजित किया गया। बड़े आकार के भूखण्डों के आवंटन ने निविदाकर्ताओं की बड़ी भागीदारी को हतोत्साहित किया एवं गुटबंदी की संभावना को बढ़ा दिया। अधिक निविदाकर्ताओं की भागीदारी को प्रोत्साहित करने के लिये जीनीडा को छोटे आकार के भूखण्डों के आवंटन की संभावना पर विचार करना चाहिए।

भूखण्डों के आवंटन में पक्षपात

5.2.6.5 जीनीडा ने भूखण्डों के आवंटन में पक्षपात किया जैसा कि चर्चा की गयी है:

(i) सम्बन्धित पक्षों द्वारा निविदायें: प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 की धारा 6 के अनुसार, कोई भी व्यक्ति या उद्यम, किसी ऐसे समुच्चय में सम्मिलित नहीं होगा, जिससे

सम्बन्धित बजार में प्रतिस्पर्धा पर पर्याप्त प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है या पड़ने की संभावना है एवं ऐसा कोई समुच्चय शून्य होगा।

जीनीडा ने एक निविदा में दो सम्बन्धित पक्षकारों को प्रतिस्पर्धी पक्षकार के रूप में भागीदारी अनुमन्य किया जिसने निविदा प्रक्रिया की शुचिता को दूषित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जनवरी 2010 से जुलाई 2010 की अवधि के मध्य तीन योजनाओं जैसे बीआरएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010 एवं बीआरएस 03/2010 को 63 भूखण्डों[97] के आवंटन के लिए निविदायें आमंत्रित करते हुये आरम्भ की गयी। नीलामी के लिए प्रस्तावित इन 63 भूखण्डों में से 36 भूखण्डों[98] के लिए कुल 71 निविदायें[99] प्राप्त हुयी। उपरोक्त चार भूखण्डों[100] के सम्बन्ध में केवल दो निविदाकर्ताओं यथा सुपरटेक या सुपरटेक लिमिटेड के नेतृत्व में कंसोर्टियम एवं लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य के रूप में एसोटेक लिमिटेड वाले एक कंसोर्टियम ने अपनी निविदा प्रस्तुत किया। इन भूखण्डों[101] में से तीन सुपरटेक लिमिटेड को एवं एक भूखण्ड[102] एसोटेक लिमिटेड को आवंटित किया गया।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि ये दो निविदाकर्ता सम्बन्धित पक्षकार थे क्योंकि ये एक संयुक्त उपक्रम यथा 'एसोटेक–सुपरटेक जेवी' में समान योगदान के साथ हित साझा करते थे जैसा उपरोक्त भूखण्डों के लिए निविदाओं के प्रस्तुतीकरण के समय सुपरटेक द्वारा प्रस्तुत तुलन पत्र में घोषित किया गया था जिससे निविदा प्रक्रिया में उचित प्रतिस्पर्धा की संभावना से समझौता हुआ। सुपरटेक/सुपरटेक एवं पंचशील बिल्डटेक लिमिटेड के कंसोर्टियम को तीन भूखण्डों एवं एक भूखण्ड एसोटेक लिमिटेड, अजनारा इंडिया लिमिटेड तथा गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के कंसोर्टियम को एच–1 निविदाकर्ताओं के रूप में निविदा मूल्यों पर आवंटन किया गया जो ₹ 10,000 प्रति वर्गमीटर के आरक्षित मूल्य से केवल 0.44 प्रतिशत, 2.03 प्रतिशत, 5.22 प्रतिशत एवं 2.21 प्रतिशत अधिक था। अग्रेतर, उपरोक्त प्रकरणों में इन पक्षों की निविदा मूल्यों का अंतर 0.06 प्रतिशत एवं 1.58 प्रतिशत के मध्य था। यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि सुपरटेक को इससे पूर्व वर्ष 2006 में ₹ 3,795 प्रति वर्गमीटर आरक्षित मूल्य के विरुद्ध ₹ 16,000 प्रति वर्गमीटर (आरक्षित मूल्य से 326.88 प्रतिशत अधिक) की निविदा मूल्य पर एक भूखण्ड (जीएच 1 सेक्टर ओमीक्रॉन 1) आवंटित किया गया था।

प्रतिस्पर्धी पक्षों के मध्य उपरोक्त सम्बन्धित हितों के दृष्टिगत, उनके बीच सांठ–गाँठ एवं अनुचित लाभ लेने तथा प्रतिस्पर्धा को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करने से इनकार नहीं किया जा सकता है जैसा कि उनके बीच तथा आरक्षित मूल्यों के विरुद्ध उद्धृत दरों में सीमान्त अंतर से संकेत मिलता है। ऐसी परिस्थितियों में, निविदाओं को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था एवं जीनीडा द्वारा पुनः निविदा की जानी चाहिए थी।

इस प्रकार, जीनीडा ने मार्च 2010 से अगस्त 2010 के मध्य ₹ 813.84 करोड़ मूल्य के 7,89,202 वर्गमीटर के चार भूखंडों का आवंटन करके सुपरटेक/उसके कंसोर्टियम एवं एसोटेक लिमिटेड के कंसोर्टियम को अनुचित लाभ पहुंचाया जबकि उनके द्वारा जीनीडा को प्रस्तुत अभिलेखों से उनकी पारस्परिक सम्बन्धित पक्षकार की स्थिति स्पष्ट थी। चार

---

[97] बीआरएस 01/2010(1): 20 भूखण्ड, बीआरएस 02/2010: 25 भूखण्ड एवं बीआरएस 03/2010: 18 भूखण्ड।

[98] बीआरएस 01/2010(1): आठ भूखण्ड, बीआरएस 02/2010: 12 भूखण्ड एवं बीआरएस 03/2010: 16 भूखण्ड।

[99] बीआरएस 01/2010(1): 15 निविदाकर्ता, बीआरएस 02/2010: 24 निविदाकर्ता एवं बीआरएस 03/2010: 32 निविदाकर्ता।

[100] बीआरएस 01/2010(1): जीएच 08, सेक्टर 1; जीएच 01, सेक्टर 16–बी; बीआरएस 02/2010: जीएच 03, सेक्टर 16–बी; एवं बीआरएस 03/2010: जीएच 06 सेक्टर 16–बी।

[101] जीएच 08 सेक्टर 1: 2,04,000 वर्गमीटर (बीआरएस 01/2010 (1)), जीएच 01 सेक्टर 16–बी: 4,00,000 वर्गमीटर (बीआरएस 02/2010) एवं जीएच 06 सेक्टर 16–बी: 85,202 वर्गमीटर (बीआरएस 03/2010)।

[102] जीएच 03, सेक्टर 16 बी: 1,00,000 वर्गमीटर (बीआरएस 02/2010)।

में से दो भूखण्डों[103] को चार भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया। आवंटी अप्रैल 2021 तक उपरोक्त छः भूखण्डों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) में से किसी में भी परियोजनाओं को निर्धारित अवधि के पश्चात् दो से तीन वर्षों के विलम्ब के साथ पूर्ण करने में विफल रहे। अग्रेतर, उपरोक्त छः भूखण्डों में से पाँच में प्रीमियम एवं पट्टा किराये के विरुद्ध ₹ 531 करोड़ की अतिदेयता थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि योजनाओं को राष्ट्रीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया था परन्तु यह अनुभूत किया गया कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के बिल्डरों ने अधिकांश योजनाओं में प्रतिभाग किया। आवेदकों ने आवंटन के लिए तकनीकी निविदा विवरणिका की नियमों एवं शर्तों के अनुसार प्रस्तुत किया। आवंटन समिति द्वारा तकनीकी निविदा में कम्पनी की नेटवर्थ, कार्य अनुभव, टर्नओवर एवं साल्वेंसी इत्यादि की संवीक्षा की गयी। तकनीकी निविदा में सफल उच्चतम निविदाकर्ता के पक्ष में आवंटन किया गया।

जीनीडा का उत्तर प्रतिस्पर्धियों के रूप में सम्बन्धित पक्षों की भागीदारी के मुद्दे पर लेखापरीक्षा द्वारा उठायी गयी आपत्ति को संबोधित नहीं करता है जिससे निविदाओं की पवित्रता दूषित होती है तथा निविदाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों से स्पष्ट था कि निविदाकर्ता सम्बन्धित पक्षकार थे के बावजूद भी जीनीडा द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी।

(ii) निविदाकर्ता को योग्य बनाने के लिए भूखण्ड का विभाजनः जीनीडा के विपणन विभाग ने 39,907.73 वर्गमीटर क्षेत्रफल के एक भूखण्ड जीएच–1, ओमेगा–II सहित 26 बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को सम्मिलित करते हुये एक योजना प्रस्तावित (जनवरी 2008) किया। हालाँकि, सीईओ से योजना की नियमों एवं शर्तों के अनुमोदन के समय उपर्युक्त भूखण्ड को योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया। बीआरएस 01/2008–09 योजना को 16 जनवरी 2009 से 6 फरवरी 2009 तक खोलने एवं बंद होने की तिथि के साथ आरम्भ किया गया। इसके उपरान्त, 2 फरवरी 2009 को भूखण्ड जीएच–1, ओमेगा–II (39,907.73 वर्गमीटर) को एक अन्य भूखण्ड (जीएच–10 सेक्टर अल्फा–I) के साथ इस आधार पर सम्मिलित करने का निर्णय लिया गया कि उनकी पट्टा योजना परियोजना प्रभाग से प्राप्त हो गयी थी। भूखण्ड जीएच–1 ओमेगा– II के संशोधित क्षेत्रफल अर्थात 44,455.83 वर्गमीटर के साथ शुद्धिपत्र 5 फरवरी 2009 को प्रकाशित किया गया जिसमें निविदा प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि को 12 फरवरी 2009 तक विस्तारित किया गया।

इस तथ्य के बावजूद कि निविदाकर्ता मूल रूप से अविभाजित भूखण्ड के लिए अयोग्य था, जीनीडा ने इस भूखण्ड को दो भूखण्डों में विभाजित करके आवंटित किया और बाद में इन उप–विभाजित भूखण्डों के समामेलन की अनुमति दी, जो कि योजना में संशोधन की संभावना को इंगित करता है ताकि आवंटी की सहायता उस भूखण्ड के आवंटन के लिए योग्य होने में की जा सके जिसके लिए वह अन्यथा पात्र नहीं था।

हालाँकि, संभावित निविदाकर्ताओं के बड़े भूखण्डों की मांग नहीं होने की प्रतिपुष्टि के आधार पर भूखण्ड जीएच–01 ओमेगा–II को तीन अन्य भूखण्डों[104] के साथ योजना से निकालने का 9 फरवरी 2009 को पुनः निर्णय लिया गया। तदनुसार, इन भूखण्डों को दो/तीन भूखण्डों में विभाजित किया गया जो कुल नौ उप–विभाजित भूखण्ड थे। भूखण्ड जीएच–01, ओमेगा–II को दो भूखण्डों यथा जीएच–01 एः 20,000 वर्गमीटर एवं जीएच 01 बीः 24,445 वर्गमीटर में विभाजित किया गया। नौ उप–विभाजित भूखण्डों में से छः उप–विभाजित भूखण्डों के लिए निविदायें प्राप्त हुयी एवं प्रत्येक भूखण्ड के लिए उच्चतम निविदाकर्ता को आवंटन किया गया। जीएच–01ए एवं जीएच–01बी, ओमेगा–II दोनों भूखण्ड एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसडीएस) को आवंटित किये गये (29 जुलाई 2009) क्योंकि यह इन भूखण्डों के लिए क्रमशः दो निविदाकर्ताओं एवं तीन निविदाकर्ताओं में सबसे ऊंची निविदा करने वाला था। इन भूखण्डों को बाद में आवंटी के अनुरोध (3 अगस्त 2009) पर समामेलित (26 अगस्त 2009) कर दिया गया।

[103] जीएच–03, सेक्टर 16 बी एवं जीएच–08,सेक्टर 1।
[104] सेक्टर चाई–V में जीएच–08, जीएच–09 एवं जीएच–10।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि एसडीएस उपरोक्त दोनों भूखण्डों (आवश्यक ₹ चार करोड़ के विरुद्ध उपलब्ध ₹ 4.33 करोड़) के लिए आवश्यक संयुक्त नेटवर्थ के लिए वित्तीय रूप से योग्य था फिर भी वह अविभाजित भूखण्ड (आवश्यक ₹ पाँच करोड़ के विरुद्ध उपलब्ध ₹ 4.33 करोड़) के कुल क्षेत्रफल (44,455 वर्गमीटर) के लिए योग्य नहीं था। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि योजना से मूल अविभाजित भूखण्ड को बाहर करना एवं योजना की अंतिम तिथि (6 फरवरी 2009) से ठीक पहले इसे फिर से सम्मिलित (5 फरवरी 2009) करना इसके बाद निविदा के उद्देश्य से दो भूखण्डों में इसका विभाजन एवं फिर आवंटी के अनुरोध पर आवंटन के उपरान्त इसका समामेलन यह संदेह उत्पन्न करता है कि योजना में संशोधन आवंटी को उस भूखण्ड के लिए योग्यता प्राप्त करने में सहायता करने के लिए किया गया जिसके लिए वह अन्यथा पात्र नहीं था। यद्यपि आवंटी ने निर्धारित समय के अंदर परियोजना को पूर्ण कर लिया फिर भी उसने अप्रैल 2021 तक प्रीमियम एवं पट्टा किराये के ₹ 23.14 करोड़ के भुगतान में चूक किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि बाजार की मांग को ध्यान में रखते हुए जीनीडा ने समय–समय पर छोटे एवं बड़े भूखण्डों की बिल्डर योजना प्रकाशित किया। तकनीकी निविदा में कम्पनी की नेट वर्थ, कार्य अनुभव, टर्नओवर एवं सॉल्वेंसी इत्यादि की संवीक्षा आवंटन समिति द्वारा की गई थी। तकनीकी निविदा में सफल घोषित उच्चतम निविदाकर्ताओं के पक्ष में आवंटन किया गया।

योजना में उक्त अविभाजित भूखण्ड को निकालने एवं सम्मिलित करने तथा फिर निविदा प्रक्रिया की सीमित अवधि के अंदर दो छोटे भूखण्डों में इसके विभाजन से सम्बन्धित घटनाओं के क्रम को देखते हुये उत्तर सामान्य प्रकृति का होने के कारण स्वीकार्य नहीं है। अग्रेतर, यह भी देखा गया कि आवंटी ने कार्य अनुभव के लिए जैसा कि योजना विवरणिका में आवश्यक था कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र के स्थान पर कंपाउंडिंग मानचित्र प्रस्तुत किया एवं तब भी आवंटन के लिए तकनीकी रूप से पात्र घोषित किया गया। यह सब जीनीडा के अधिकारियों की मिलीभगत की सम्भावना को लेकर संदेह उत्पन्न करता है। जीनीडा का तर्क कि बड़े भूखण्डों की कोई मांग नहीं थी भी सही नहीं है क्योंकि आवंटन के तुरंत बाद आवंटी ने स्वयं भूखण्डों के समामेलन के लिए अनुरोध किया। सरकार इस प्रकरण की जाँच कराने पर विचार कर सकती है।

आवंटन पश्चात् अनियमितायें

5.2.7 योजना विवरणिका आवंटन एवं परियोजनाओं के कार्यान्वयन के लिए नियमों एवं शर्तों को परिभाषित करती है। इन शर्तों का जीनीडा के साथ–साथ आवंटियों द्वारा भी अनुपालन किया जाना आवश्यक है। अनुपालन करने में विफलता के प्रकरणों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी है।

आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब

5.2.7.1 योजना विवरणिका[105] के अनुसार आरक्षण सह स्वीकृति पत्र, सफल निविदाकर्ता को आरक्षण सह स्वीकृति पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर आरक्षण धनराशि जमा (पंजीकरण धनराशि के समायोजन के पश्चात्) करने के लिए निर्गत किया जाता है। आरक्षण धनराशि के जमा होने की पुष्टि होने के पश्चात्, सम्बन्धित विवरणिका में यथा निर्धारित 60 या 90 दिनों की अवधि के अंदर आवंटन धनराशि जमा करने की शर्त के साथ आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है। आवंटन पत्र निर्गत होने के साथ, निविदाकर्ता को आवंटी के रूप में औपचारिक रूप से मान्यता प्राप्त होती है एवं शेष प्रीमियम[106]

[105] क्लॉज ई का उपबन्ध 2।
[106] आरक्षण एवं आवंटन धनराशि समायोजित करने के पश्चात् भूमि प्रीमियम।

उस पर ब्याज के साथ देय होता है। इसलिए, आरक्षण धनराशि के जमा होने की पुष्टि होने के पश्चात आवंटन पत्र तत्काल निर्गत किया जाना चाहिये।

अग्रेतर, जनवरी 2010 में आरम्भ बीआरएस 01/2010 एवं उसके बाद आरम्भ योजनाओं के सन्दर्भ में, आरक्षण राशि को कुल प्रीमियम का दस प्रतिशत से घटाकर कर पाँच प्रतिशत कर दिया गया जिसके कारण निविदा प्रस्तुतीकरण के समय जमा की गई पंजीकरण राशि आरक्षण राशि को पूरा करने के लिए पर्याप्त थी। इसलिए, जीनीडा का बिल्डर प्रभाग आवंटन के अनुमोदन के तत्काल उपरांत आवंटन पत्र निर्गत करने की स्थिति में था।

जीनीडा ने 24 प्रकरणों में तीन से 131 दिनों के विलम्ब के साथ आवंटन पत्र निर्गत किये, जिससे शेष प्रीमियम की वसूली की अवधि बढ़ गयी एवं ₹ 5.70 करोड के ब्याज की हानि भी हुयी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा में जाँचे गये 34 प्रकरण में से, 24 प्रकरणों में जीनीडा (बिल्डर प्रभाग) ने अप्रैल 2005 से अगस्त 2014 की अवधि के मध्य आवंटन पत्रों को आरक्षण राशि जमा होने की तिथि से 131 दिनों[107] तक के विलम्ब से निर्गत किया। परिणामस्वरूप, शेष प्रीमियम की वसूली की समयावधि बढ़ गयी एवं जीनीडा को ऐसे विलम्ब की अवधि के लिए ₹ 5.70 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.11)*** के ब्याज[108] की हानि हुयी। इसके अतिरिक्त, इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारण विलम्ब की अवधि के लिए ₹ 86 लाख की राशि के पट्टा किराये की हानि भी हुयी।

जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा (अगस्त 2020) कि आवंटन पत्रों को निर्गत करने में विलम्ब का कारण, किश्तों के निर्धारण एवं वित्तीय जाँच तथा प्रशासनिक अनुमोदन में विलम्ब था।

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब

5.2.7.2 आवंटन राशि की प्राप्ति के परिणामस्वरूप, जीनीडा को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत करना आवश्यक है। जीनीडा ने योजनाओं की विवरणिकाओं में प्रावधान किया है कि आवंटी को जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। हालाँकि, जीनीडा ने आवंटन धनराशि की प्राप्ति की तिथि से चेकलिस्ट निर्गत करने में लिये जाने वाले समय का निर्धारण नहीं किया ताकि आवंटी पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए तैयार रहे।

जीनीडा ने सात प्रकरणों में 59 से 733 दिनों के विलम्ब के साथ चेकलिस्ट निर्गत किया, जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं परियोजना पूर्ण होने की अवधि बढ़ गयी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा (बिल्डर प्रभाग) ने लेखापरीक्षा में जाँचे गये 34 प्रकरणों में से सात आवंटियों को आवंटन राशि की प्राप्ति से 59 से 733 दिनों के विलम्ब[109] से चेकलिस्ट निर्गत किया। इसके परिणामस्वरूप न केवल पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं फलस्वरूप ₹ 1.27 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुयी ***(परिशिष्ट–5.2.12)*** अपितु परियोजना के पूर्ण होने की अवधि को भी बढ़ा दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि उसने आवंटन राशि एवं पट्टा योजना की प्राप्ति के उपरांत प्राथमिकता पर चेकलिस्ट निर्गत करने का प्रयास किया परन्तु कुछ प्रकरणों में पट्टा योजना की प्राप्ति में विलम्ब हुआ क्योंकि भूमि पर विवाद था या आवंटी ने कंसोर्टियम के सदस्यों के मध्य भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए अनुरोध किया था जिसके कारण चेकलिस्ट विलम्ब से निर्गत की गयी।

उत्तर पुष्टि करता है कि जीनीडा ने विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत किया। अग्रेतर, जीनीडा का तर्क कि कतिपय प्रकरणों में भूमि पर विवाद के कारण पट्टा योजना प्राप्त होने में विलम्ब के कारण चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ या भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए आवंटी द्वारा अनुरोध किया गया था, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि

---

[107] पाँच दिनों का समय अनुग्रह अवधि के रूप में अनुमन्य करने के पश्चात्।

[108] जीनीडा द्वारा लिए गए ऋण के सम्बन्ध में आठ प्रतिशत की दर से ब्याज की सबसे कम दर।

[109] आवंटन की धनराशि के प्राप्ति के पश्चात् औपचारिकताओं को पूर्ण करने हेतु पाँच दिनों का समय अनुमन्य करने के पश्चात।

जीनीडा द्वारा विवादित भूमि का आवंटन नहीं किया जाना चाहिए था एवं जीनीडा तथा गृह क्रेताओं के हित में परियोजनाओं को पूर्ण करने में किसी भी विलम्ब से बचने के लिए भूखण्ड के उप–विभाजन में शीघ्रता की जानी चाहिए थी।

भुगतान योजना में अविवेकपूर्ण परिवर्तन

5.2.7.3 जीनीडा ने, जनवरी 2009 एवं फरवरी 2011 की अवधि में आरम्भ की गयी योजनाओं[110] में ब्याज का प्रभारण 'आवंटन की तिथि' से प्रावधानित किया था परन्तु जून 2014 में आरम्भ की गयी योजना बीआरएस–01/2014–15 में अभिलेखों में बिना कोई कारण अभिलिखित किये सीईओ के अनुमोदन से इसे परिवर्तित कर 'आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि' कर दिया। अग्रेतर, इस योजना विवरणिका को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड के समक्ष नहीं प्रस्तुत किया गया जैसा कि ***प्रस्तर 5.2.4.1*** में चर्चा की गयी है।

भुगतान योजना में अविवेकपूर्ण परिवर्तन के परिणामस्वरूप 17 प्रकरणों में ₹ 16.80 करोड़ की ब्याज की हानि हुई क्योंकि बकाया प्रीमियम पर ब्याज की गणना आवंटन की तिथि के बजाय आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से की गई थी।

इस प्रकार, 'आवंटन की तिथि' के अलावा 'आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि' से ब्याज लगाने की विवरणिका शर्त में अविवेकपूर्ण परिवर्तन के कारण, जीनीडा को योजना बीआरएस–01/2014–15 के अन्तर्गत आवंटित 17 प्रकरणों (विवरण ***परिशिष्ट–5.2.13*** में) में ₹ 16.80 करोड़ के ब्याज की हानि हुयी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि समय–समय पर आरम्भ की गयी योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि के अगले दिन से शेष प्रीमियम पर ब्याज का आगणन करके किश्तों का निर्धारण किया गया।

उत्तर तथ्यात्मक रूप से सही नहीं है क्योंकि जनवरी 2009 से फरवरी 2011 के दौरान आरम्भ की गयी छः योजनाओं[111] में विवरणिका की शर्त 'आवंटन की तिथि' से ब्याज का प्रभारण करने के लिए प्रावधान करती थी। बाद में जून 2014 में आरम्भ की गयी योजना बीआरएस–01/2014–15 में ब्याज प्रभारित करने की शर्त को 'आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि' में परिवर्तित कर दिया गया। वित्तीय निहितार्थ वाले शिथिलीकरण को 'जनहित' में औचित्य अभिलेखित करके एवं बोर्ड का उचित अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् किया जाना चाहिये।

अतिरिक्त क्षेत्रफल के आवंटन के सम्बन्ध में आवंटी से कम वसूली

5.2.7.4 जीनीडा बिल्डर भूखण्ड के लिए निर्धारित आरक्षित मूल्य से उपर प्राप्त उच्चतम निविदा के आधार पर आवंटन करता है। विवरणिका की नियमों एवं शर्तें[112] प्रावधानित करती थी कि अनुवर्ती किसी भी अतिरिक्त क्षेत्रफल का आवंटन, अतिरिक्त भूमि के सन्दर्भ में सूचना प्रेषित करने के समय निकट के क्षेत्र की स्वीकृत निविदा दर या आवंटन की मूल दर पर आवंटन की तिथि से 12 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज सहित, जो भी अधिक हो, पर किया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के लिए ग्रुप हाउसिंग भूखण्डो के आवंटन के लिए अपना आरक्षित मूल्य निर्धारित करता है। यदि किसी वर्ष के दौरान आवंटन नहीं किया गया है, जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य उस वर्ष के लिए न्यूनतम मानदण्ड है, जो उस न्यूनतम उपलब्ध मूल्य को दर्शाता है जिसके नीचे निविदायें स्वीकार नहीं की जाएगी।

---

[110] बीआरएस 01/2008–09, बीआरएस 01/2010, बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2011, बीआरएस 04/2011 एवं बीआरएस 05/2010–11।

[111] बीआरएस 01/2008–09, बीआरएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2011, बीआरएस 04/2011 एवं बीआरएस 05/2010–11।

[112] क्लॉज 'आई'।

लेखापरीक्षा ने देखा कि पाँच[113] प्रकरणों में, जनवरी 2007 से जून 2014 के मध्य 9,428.78 वर्गमीटर के अतिरिक्त क्षेत्रफल का आवंटन अतिरिक्त भूमि के आवंटन के समय प्रचलित आरक्षित मूल्य जो कि उच्चतम था के बजाय उनकी सम्बन्धित मूल निविदा दरों में ब्याज जोड़कर आगणित की गयी दरों पर किया गया। इसके परिणामस्वरूप अतिरिक्त भूमि के आवंटन के कारण ₹ 7.62 करोड़ की कम वसूली हुयी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि भूखण्डों के बढ़े हुए क्षेत्रफल के लिए अतिरिक्त प्रीमियम का आगणन किया गया एवं योजना विवरणिका में दिये गये प्रावधान के अनुसार आवंटियों द्वारा जमा करवाया गया। भूखण्ड के बढ़े हुए क्षेत्रफल के लिए अतिरिक्त प्रीमियम का आगणन प्रचलित आरक्षित मूल्य पर करने का प्रावधान विवरणिका में नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा वार्षिक आरक्षित मूल्य निर्धारित करता है एवं केवल उन निविदाओं को स्वीकार करता है जो ऐसे आरक्षित मूल्य से ऊपर हैं। इस प्रकार, आरक्षित मूल्य उन प्रकरणों में न्यूनतम दर को दर्शाता है जहां किसी वर्ष में आवंटन नहीं किया गया है एवं अतिरिक्त भूमि की लागत निर्धारण के लिए आवंटन[114] की मूल दर के साथ तुलना किया जाना चाहिये। जीनीडा का उत्तर अग्रेतर विवरणिका में कमी को इंगित करता है क्योंकि यह स्पष्ट नहीं करता है कि अतिरिक्त भूमि के आवंटन के समय आस–पास के क्षेत्र की निविदा दरों के अभाव में प्रचलित आरक्षित मूल्य को अपनाया जाएगा। इसे जीनीडा के हित में ध्यान देने की आवश्यकता है।

गृह क्रेताओं को घटे हुये ब्याज के लाभ का अंतरण सुनिश्चित नहीं करना

5.2.7.5 जीनीडा के बोर्ड ने फंड की सीमांत लागत आधारित उधार दर (एमसीएलआर) में कमी एवं जीनीडा से बैंकों द्वारा वसूले जाने वाले ब्याज की दर में समरूप कमी के आधार पर, अपने सभी आवंटियों (मौजूदा आवंटियों सहित) को इसका लाभ देने का निर्णय[115] लिया (22 सितम्बर 2017) एवं 1 अक्टूबर 2017 से प्रचलित ब्याज दर (12 प्रतिशत) तथा दण्डात्मक ब्याज (15 प्रतिशत) को क्रमशः एक प्रतिशत घटाकर 11 प्रतिशत एवं 14 प्रतिशत इस शर्त के साथ किया गया कि बिल्डरों को इस तरह से घटाई गयी ब्याज दर के लाभ को सम्बन्धित गृह क्रेताओं को हस्तांतरित करना होगा।

जैसा कि बोर्ड द्वारा निर्दिष्ट किया गया था, घटी हुई ब्याज दर के लाभों को अन्तिम गृह क्रेताओं को हस्तांतरित करने हेतु एक तंत्र विकसित करने में जीनीडा विफल रहा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ₹ 5.88 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.14)*** की कम ब्याज राशि का लाभ नौ बिल्डरों को दिया लेकिन जीनीडा यह सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित करने में विफल रहा कि कम ब्याज दर का लाभ सम्बन्धित बिल्डरों द्वारा उनके सम्बन्धित गृह क्रेताओं को हस्तांतरित किया जाये। बिल्डर प्रभाग ने भुगतान योजनाओं को संशोधित करते समय बोर्ड के निर्णय के अनुपालन के लिए सम्बन्धित बिल्डरों को सूचित भी नहीं किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2020) कि संशोधित ब्याज दर सिस्टम में अद्यतन नहीं की गई थी परन्तु बिल्डर प्रभाग के प्रकरणों में, वित्त प्रभाग द्वारा संशोधित ब्याज दर की गणना मैनुअल आधार पर की जा रही थी।

इस बात की पुष्टि होने पर कि संशोधित दरों को यद्यपि बिल्डरों को अनुमन्य किया गया था फिर भी उन्हें सिस्टम डाटा में अद्यतन नहीं किया गया था, लेखापरीक्षा ने अग्रेतर, 184 बिल्डर आवंटियों (30 सितम्बर 2019) के आंकड़ों का विश्लेषण किया और देखा कि इसमें से 144 आवंटियों के प्रकरणों में, ₹ 38.22 करोड़[116]

---

[113] सुपरटेक लिमिटेड, गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड एवं पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड।

[114] 12 प्रतिशत साधरण ब्याज की दर के साथ।

[115] बोर्ड की 109वीं बैठक की कार्यसूची मद संख्या 26।

[116] 30 सितम्बर 2019 को बकाया मूलधन की राशि पर आगणित।

(परिशिष्ट–5.2.15) के कम ब्याज का लाभ एवं ₹ 86.71 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.16)*** के कम दण्डात्मक ब्याज का लाभ हालाँकि सिस्टम में अद्यतन नहीं किया गया था परन्तु बिल्डर प्रभाग द्वारा बिल्डरों को प्रदान किया गया था। यद्यपि, गृह क्रेताओं को लाभ का हस्तांतरण सुनिश्चित नहीं किया गया क्योंकि जीनीडा इसे सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र विकसित नहीं कर सका।

इस प्रकार, गृह क्रेताओं के बोझ को कम करने का बोर्ड का उद्देश्य विफल हो गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि बिल्डरों को कम ब्याज दर का लाभ अपने गृह क्रेताओं को हस्तांतरित करने का ब्याज दर कम करने से सम्बन्धित कार्यालय आदेश में ऐसा कोई निर्देश नहीं था।

जीनीडा का उत्तर तथ्यात्मक रूप से गलत है क्योंकि जीनीडा के बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के संदर्भ में वित्त प्रभाग द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 10 अक्टूबर 2017 में निर्दिष्ट था कि बिल्डर आवंटियों को इस तरह का लाभ अपने आवंटियों को देना होगा।

एकमुश्त पट्टा किराया का किश्तों में भुगतान करने की अनियमित अनुमति

5.2.7.6 विवरणिका[117] की नियम और शर्तों में पट्टे की अवधि (90 वर्ष) के दौरान वार्षिक पट्टा किराया लगाने का प्रावधान है, जो प्रत्येक वर्ष की शुरुआत में पहले दस वर्षों में भूखण्ड के प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से अग्रिम रूप से देय होता है एवं उसके उपरांत प्रत्येक दस वर्षों के पश्चात् प्रचलित पट्टा किराए में 50 प्रतिशत द्वारा वृद्धि की जाएगी। आवंटी को एकमुश्त पट्टा किराया का भुगतान करने का विकल्प भी दिया जाता है जो 11 वर्षों के वार्षिक पट्टा किराया के समतुल्य होता है। एकमुश्त पट्टा किराये का भुगतान एक बार में करना होता है एवं यह किस्तों में देय नहीं होता है।

लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच किए गए 34 प्रकरणों में से दो प्रकरणों में देखा कि यद्यपि आवंटियों ने ₹ 8.28 करोड़ की पट्टा किराया राशि को एकमुश्त रूप में भुगतान का विकल्प चुना फिर भी जीनीडा ने उन्हे इसका भुगतान 6 से 14 किस्तों[118] में करने की अनुमति प्रदान किया जो विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन था एवं इस प्रकार आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटियों को एकमुश्त पट्टा किराया ब्याज सहित किस्तों में जमा करने की सुविधा गृह क्रेताओं को शीघ्र कब्जा सुनिश्चित करने के उद्देश्य से दी गयी एवं इससे जीनीडा को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एकमुश्त पट्टा किराया 11 वर्षों के वार्षिक पट्टा किराए के समतुल्य था, अन्यथा पट्टा किराया वार्षिक पट्टे की पूरी अवधि अर्थात 90 वर्षों के लिए वार्षिक रूप से देय था। इस प्रकार, एकमुश्त पट्टा किराये का भुगतान अपने आप में विवरणिका में प्रदान की गई एक सुविधा थी। किश्तों में भुगतान के लिए जीनीडा का निर्णय विवरणिका के प्रावधानों के विरुद्ध था एवं यह बिल्डरों को अनुचित लाभ के समान था।

---

[117] बीआरएस 3/2010 का क्लॉज एम एवं बीआरएस 06/2003 का क्लॉज एल।

[118] पार्श्वनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (₹ 3.69 करोड़, 14 किस्तों में); फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (₹ 4.59 करोड़, छः किस्तों में)।

अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली की राशि पर पट्टा किराया का अनारोपण एवं परिणामी स्टाम्प शुल्क की हानि

जीनीडा ने आवंटियों से वसूली गयी अतिरिक्त प्रतिकर की राशि पर तदनुरूप पट्टा किराया आरोपित एवं वसूल नहीं किया तथा संशोधित/पूरक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जिससे स्वयं को एवं राज्य के राजकोष को क्रमशः ₹ 227.05 करोड़ के अतिरिक्त पट्टा किराये एवं ₹ 32.33 करोड़ के स्टाम्प शुल्क से वंचित किया।

5.2.7.7 विवरणिका[119] की नियमों एवं शर्तों में प्रावधान है कि भूखण्ड के लिए देय प्रीमियम का तात्पर्य आवंटित भूखण्ड के लिए जीनीडा को देय कुल राशि से है। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (रिट याचिका संख्या 37443) के अपने निर्णय में याचिकाकर्ताओं को उत्तर प्रदेश भू–अर्जन (प्रतिकर का निर्धारण एवं अनुबंध द्वारा अधिनिर्णय की घोषणा), नियमावली, 1997/एलएए, 1894 की धारा 11(1) के अन्तर्गत घोषित एडीएम (एलए) द्वारा अधिनिर्णय के अन्तर्गत उनके द्वारा प्राप्त प्रतिकर के अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण दर के 64.70 प्रतिशत की सीमा तक अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान का निर्देश दिया। उच्च न्यायालय ने जीनीडा को अपने आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की ऐसी लागत वसूल करने की भी अनुमति दी।

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए, जीनीडा ने बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजना के आवंटियों से ₹ 2,015 प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली का आदेश दिया (नवम्बर 2011)। हालाँकि, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग योजना के अधीन आवंटनों के लिए दरों को ₹ 1,769 प्रति वर्गमीटर की दर पर पुनर्निर्धारित (जून 2019) किया गया। तदनुसार, ₹ 2,168.44 करोड़ (बिल्डरः ₹ 1,019.98 करोड़, ग्रुप हाउसिंगः ₹ 1,148.45 करोड़) की राशि भूमि प्रीमियम के भाग के रूप में अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में वसूली योग्य थी। इसके विरूद्ध जीनीडा ने मई 2019 तक ₹ 419.49 करोड़ की वसूली की थी।

अग्रेतर, जीनीडा भूखण्ड के कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराया अधिरोपित करता है। आवंटी के पास एकमुश्त पट्टा किराया का भुगतान करने का विकल्प भी होता है जो 11 वर्षों के पट्टा किराया के समतुल्य होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि चूंकि अतिरिक्त प्रतिकर भूमि प्रीमियम/परिसम्पत्ति के बिक्री प्रतिफल का एक हिस्सा है, पट्टा किराया जो भूखण्डों के प्रीमियम पर आधारित होता है, को भी संशोधित किया जाना चाहिए था एवं अतिरिक्त प्रतिकर की राशि तथा उस पर पट्टा किराए के लिए संशोधित/पूरक पट्टा विलेख निष्पादित किया जाना आवश्यक था। जीनीडा, हालाँकि, ₹ 2,168.44 करोड़ की अतिरिक्त प्रतिकर की राशि पर ₹ 227.05 करोड़[120] (एकमुश्त पट्टा किराए के आधार पर आगणित) का पट्टा किराया प्रभारित एवं वसूल करने में विफल रहा।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि संशोधित/पूरक पट्टा विलेख अभी तक (अप्रैल 2021) निष्पादित नहीं किए गये। परिणामस्वरूप, राज्य के राजकोष को ₹ 32.33 करोड़ के स्टाम्प शुल्क के राजस्व से वंचित होना पड़ा (वसूल की गई अतिरिक्त प्रतिकर की राशि अर्थात ₹ 419.49 करोड़ तथा एकमुश्त पट्टा किराया ₹ 227.05 करोड़ पर पाँच प्रतिशत की दर से आगणित)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अतिरिक्त प्रतिकर की राशि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार आवंटियों से वसूल की जा रही थी जो कि निविदा की नियमों एवं शर्तों में सम्मिलित नहीं थी, इसलिए, भूखण्ड के प्रीमियम में प्रतिकर की राशि जोड़ी नहीं गयी। परिणामस्वरूप, अतिरिक्त प्रतिकर पर पट्टा किराया एवं स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं किया गया। जीनीडा ने अग्रेतर कहा कि कई बिल्डर आवंटियों ने अतिरिक्त प्रतिकर की मांग के विरुद्ध रिट याचिका दायर की थी जो माननीय न्यायालय के समक्ष लंबित थी।

---

[119] बीआरएस 1/2010 (I) के 'जी–भुगतान' का क्लॉज 7।

[120] बिल्डरः ₹ 112.20 करोड़ (₹ 1,019.98 करोड़ x 11 प्रतिशत) जोड़कर ग्रुप हाउसिंगः ₹ 114.85 करोड़ (₹ 1,148.45 करोड़ x 10 प्रतिशत)।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका की नियम एवं शर्तों में प्रावधान है कि आवंटित भूखण्ड के लिए जीनीडा को देय कुल राशि को प्रीमियम के रूप में संदर्भित किया जाता है एवं अतिरिक्त प्रतिकर आवंटियों से आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध वसूल किया जाता है। इसलिए, पट्टा किराया प्रभारित किया जाना चाहिए था एवं राजस्व की हानि से बचने के लिए संशोधित पट्टा विलेख निष्पादित किया जाना चाहिए था।

भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए अर्थदण्ड का अनारोपण

जनवरी 2009 से आगे आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं से भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के प्रकरण में अर्थदण्ड आरोपित करने की शर्त हटा दी गई, जिसके कारण अर्थदण्ड नहीं आरोपित किया जा सका, और परियोजनाओं में विलम्ब हुआ।

5.2.7.8 जीनीडा द्वारा वर्ष 2004–05 से 2006–07[121] के दौरान आरम्भ की गयी बिल्डर आवासीय योजना (बीआरएस) में प्रावधान था कि आवंटी को पट्टा विलेख निष्पादन के तीन माह के अंदर भवन योजना जमा करना आवश्यक था। विलम्ब की स्थिति में एक वर्ष तक कुल प्रीमियम के 0.5 प्रतिशत की दर से अर्थदण्ड आरोपित किया जाना था। हालाँकि, भवन योजना को प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए अर्थदण्ड के उपरोक्त प्रावधान को सीईओ के अनुमोदन से बिना कोई कारण अभिलेखित किये जनवरी 2009 के बाद आरम्भ की गयी आगामी योजना विवरणिकाओं[122] में सम्मिलित नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 48 आवंटन (2008–09 से 2014–15) प्रकरणों में, आवंटियों ने अपने पट्टा विलेखों के निष्पादन की तिथि से छः से 100 महीनों के विलम्ब से भवन योजना प्रस्तुत किया। जीनीडा, हालाँकि, सम्बन्धित विवरणिकाओं में उपरोक्त दण्डात्मक क्लॉज को हटा लेने के कारण आवंटियों द्वारा भवन योजना प्रस्तुत करने में तीन से 97 माह के विलम्ब के लिए ₹ 63.97 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.17)*** का अर्थदण्ड आरोपित नही कर सका। कोई भी छूट 'जनहित' में एवं ऐसे प्रकरणों में उसका औचित्य अभिलेखित करने तथा बोर्ड से उचित पूर्व प्राधिकार प्राप्त करने के बाद होनी चाहिए। इस प्रकार, जीनीडा आवंटियों को परियोजना के पूरा होने में विलम्ब से हतोत्साहित करने की स्थिति में नहीं था जिसके परिणामस्वरूप अंतिम गृह क्रेताओं को अंतरण में विलम्ब हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा के अन्तर्गत निर्माण किए जा रहे भवन के लिए अनुमोदन समय–समय पर प्रचलित भवन विनियम के आधार पर दिया जा रहा था जिसमें अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए अर्थदण्ड के संग्रह के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2004–05 से 2006–07 की अवधि में निर्गत की गयी बिल्डर की योजना विवरणिकाओं (बीआरएस 09/2004, बीआरएस 10/2005 एवं बीआरएस 11/2006) में निर्धारित अवधि के अंदर भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के प्रकरणों में बिल्डर पर अर्थदण्ड आरोपित करने का प्रावधान था जिसे हालाँकि, आगामी योजनाओं के विवरणिका शर्तों से हटाए जाने के परिणामस्वरूप परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब हुआ एवं जीनीडा को वित्तीय हानि हुई।

लघु खनिजों की लागत की वसूली न होना

जीनीडा ने आवंटियों द्वारा रेत एवं मिट्टी (लघु खनिजों) के उत्खनन तथा उपभोग के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया, जिससे कारण ₹ 31.97 करोड़ की हानि हुई।

5.2.7.9 जीनीडा बिल्डरों को 90 वर्षों के पट्टे पर भूखण्ड आवंटित करता है। विवरणिकाओं[123] की नियमों एवं शर्तों में प्रावधानित था कि जीनीडा का भूखण्ड में या उसके नीचे सभी भंडार खनिजों, कोयले, धुलाई से प्राप्त सोना, मिट्टी के तेल, खदानों पर अधिकार था तथा इसे प्राप्त करने का पूरा अधिकार एवं शक्ति थी। खान एवं खनिज (विकास तथा विनियमन) अधिनियम, 1957 की धारा 3 (ई) के अन्तर्गत साधारण मृदा एवं साधारण मिट्टी को लघु खनिजों के रूप में परिभाषित किया गया है।

---

[121] योजनाएं बीआरएस–09, बीआरएस–10 एवं बीआरएस–11।

[122] वर्ष 2008–09 से 2014–15 की अवधि में आरम्भ की गयी योजनाएं।

[123] क्लॉज डब्लू (निष्क्रिय सम्पत्तियों पर अधिभावी शक्तियाँ)।

इसलिए, बिल्डर द्वारा भूखण्ड की सतह के नीचे खुदाई से प्राप्त प्रयोज्य मिट्टी एवं रेत पर भी जीनीडा का अधिकार होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के पास आवंटियों द्वारा उनको आवंटित भूखण्डों से उत्खनित खनिजों (मिट्टी एवं बालू) की बिक्री/उपभोग के अनुश्रवण के लिए कोई प्रणाली नहीं थी। जब लेखापरीक्षा ने नमूना आधार पर जिला खनन अधिकारी के आंकड़ों के साथ प्रति सत्यापन किया, तो यह देखा कि जनवरी 2008 से सितम्बर 2019 की अवधि के मध्य 23 बिल्डर/डेवलपर्स ने ₹ 72.54 करोड़[124] (अधिकार शुल्क की लागत को छोड़कर) मूल्य की 30.44 लाख[125] घन मीटर साधारण मिट्टी एवं रेत, समय–समय पर उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा निर्धारित दर पर अधिकार शुल्क[126] के रूप में ₹ 6.75 करोड़ का भुगतान करके उत्खनित किया। इस प्रकार, जीनीडा, जिसके पास लघु खनिजों को बेचने का अधिकार था, के आन्तरिक नियंत्रण तंत्र की विफलता के कारण इसे ₹ 31.97 करोड़ की हानि हुई (₹ 40.57 करोड़ की उत्खनन लागत को समायोजित करने के बाद)।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने कहा कि बिल्डर/डेवलपर्स से लघु खनिजों की लागत वसूल करना विवेकपूर्ण नहीं होगा। हालाँकि, राज्य सरकार ने आश्वासन दिया कि वह लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में प्रकरणों की जाँच करेगी एवं यदि आवश्यक हुआ तो उपयुक्त सुधारात्मक कार्यवाही की जाएगी।

अतिरिक्त एफएआर के लिए पूरक पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफलता के कारण स्टाम्प शुल्क की हानि

5.2.7.10 भवन विनियमों के अनुसार, आवंटी एफएआर एवं जीसी में वृद्धि को क्रययोग्य एफएआर एवं जीसी के रूप में क्रय कर सकता है बशर्ते पुराने एफएआर के आधार पर नींव पहले से ही निर्मित न की गई हो। उत्तर प्रदेश सरकार ने दिनांक 16 नवम्बर 2015 के अपने आदेश के अन्तर्गत जनवरी 2007 से क्रययोग्य एफएआर के मूल्य पर स्टांप शुल्क के भुगतान का प्रावधान किया था। इसलिए, क्रय योग्य एफएआर को भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अन्तर्गत पूरक विलेख के रूप में पंजीकृत करने की आवश्यकता होती है एवं अतिरिक्त एफएआर की खरीद पर स्टाम्प शुल्क देय होता है।

इस तथ्य के बावजूद कि उ.प्र. सरकार ने क्रय योग्य एफएआर के मूल्य पर स्टांप शुल्क के भुगतान का आदेश दिया था, जीनीडा ₹ 815.20 करोड़ के क्रय योग्य एफएआर के प्रकरण में पूरक पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए एक प्रणाली विकसित करने में विफल रहा। इससे राज्य के राजकोष को ₹ 40.76 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा में बिल्डर को अनुवर्ती अनुमन्य अतिरिक्त एफएआर की राशि के लिए पूरक विलेख के निष्पादन को सुनिश्चित करने के लिए कोई प्रणाली विद्यमान नहीं थी। इस प्रकार, जनवरी 2014 से मार्च 2021 के मध्य 113 बिल्डरों को ₹ 815.20 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.2.18)*** के अतिरिक्त एफएआर के लिए पूरक विलेख के निष्पादन को सुनिश्चित करने के लिए तंत्र की अनुपस्थिति के कारण जैसा कि उत्तर प्रदेश सरकार के उपरोक्त आदेश द्वारा आवश्यक था, राज्य के राजकोष को ₹ 40.76 करोड़ (पाँच प्रतिशत की दर से) के स्टांप शुल्क की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा भवन विनियमों के अध्याय 8 के अनुच्छेद 29.3 में क्रय योग्य एफएआर के लिए आरोपित किये जाने वाले शुल्क की गणना के लिए सूत्र प्रावधानित है। उक्त सूत्र में अतिरिक्त भूमि पर स्टाम्प शुल्क आरोपित करने का कोई प्रावधान नहीं किया गया था।

---

[124] मिट्टी का बिक्री मूल्य (अधिकार शुल्क को समायोजित करने के बाद): ₹ 2.89 करोड़; रेत का बिक्री मूल्य (अधिकार शुल्क को समायोजित करने के बाद): ₹ 69.65 करोड़।

[125] साधारण मिट्टी: 19.51 लाख घन मीटर एवं रेत: 10.93 घन मीटर।

[126] साधारण मिट्टी: ₹ 2.64 करोड़ और रेत: ₹ 4.10 करोड़। चूँकि उत्तर प्रदेश सरकार ने 28 मार्च 2018 से सामान्य मिट्टी पर देय अधिकार शुल्क को हटा दिया है, इसलिए मिट्टी खनन पर 28 मार्च 2018 के बाद कोई अधिकार शुल्क का भुगतान नहीं किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (16 नवम्बर 2015) में क्रय योग्य एफएआर के मूल्य पर स्टाम्प शुल्क के भुगतान का प्रावधान जनवरी 2007 से किया गया था।

निरस्तीकरण राशि का अल्प समपहरण

5.2.7.11 योजना विवरणिका (बीआरएस 11/2006) में प्रावधान था कि भूखण्ड का आवंटन निरस्त होने की स्थिति में भूखण्ड के कुल प्रीमियम के 25 प्रतिशत के बराबर राशि समपहरित[127] कर ली जाएगी एवं शेष राशि आवंटी को वापस की जाएगी।

जीनीडा ने यूनिटेक लिमिटेड (आवंटी) को ₹ 555.74 करोड़ के प्रीमियम पर एक भूखण्ड[128] आवंटित किया (सितम्बर 2006)। निरंतर चूक के कारण, जीनीडा ने ₹ 138.93 करोड़[129] की राशि समपहरित करते हुये भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने का निर्णय (18 नवम्बर 2015) लिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवंटी से वसूली योग्य ₹ 81.55 करोड़ रुपये के अतिरिक्त प्रतिकर की राशि को भूखण्ड के प्रीमियम के रूप में नहीं माना। परिणामस्वरूप, जीनीडा ने ₹ 159.32 करोड़[130] के बजाय केवल ₹ 138.93 करोड़ समपहरित किया एवं आवंटी के अतिदेय के विरुद्ध अतिरिक्त समायोजन के माध्यम से ₹ 20.39 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि विवरणिका की शर्तों के अनुसार कुल प्रीमियम के 25 प्रतिशत के बराबर राशि समपहरित कर ली गई थी एवं शेष राशि को अन्य भूखंडों के बकाये के विरुद्ध समायोजित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि समपहरित की जाने वाली राशि की गणना के लिए कुल प्रीमियम में भूखण्ड पर आरोपित किये गए अतिरिक्त प्रतिकर पर विचार नहीं किया गया था यद्यपि विवरणिका की शर्त में प्रावधान है कि भूखण्ड के लिए देय कुल राशि को प्रीमियम के रूप में संदर्भित किया जाता है।

कंसोर्टियम के सदस्यों द्वारा दिए गए वचन पत्र के प्रावधानों को लागू नहीं करने के कारण हानि

5.2.7.12 जीनीडा ने (7 अगस्त 2014) चार सदस्यों[131] के कंसोर्टियम को एक भूखण्ड (जीएच–03, सेक्टर–10) आवंटित किया एवं आवंटन के तुरंत बाद आवंटी के अनुरोध (10 सितम्बर 2014) पर भूखण्ड को तीन भूखण्डों[132] में विभाजित किया गया। उनके द्वारा प्रस्तुत वचन पत्र (24 फरवरी 2015) के अनुसार, कंसोर्टियम के सदस्य संयुक्त रूप से एवं अलग–अलग पट्टा विलेख में उल्लिखित क्षेत्रफल के प्रतिफल के भुगतान के लिए उत्तरदायी थे।

---

[127] आवंटी द्वारा जमा की गई राशि की सीमा तक।

[128] जीएच 01, सेक्टर–एमयू 100 एकड़ के लिए। भूखण्ड का पट्टा विलेख जनवरी 2007 में निष्पादित किया गया था। जीनीडा ने ₹ 81.55 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर जमा करने के लिए (नवम्बर 2011) नोटिस निर्गत किया।

[129] ₹ 555.74 करोड़ का 25 प्रतिशत।

[130] ₹ 637.29 करोड़ का 25 प्रतिशत (₹ 555.74 करोड़ जोड़कर ₹ 81.55 करोड़)।

[131] राइट रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड; लीड सदस्य, एवं तीन अन्य रेलेवंट सदस्य, यथा गौरसंस इंडिया लिमिटेड, शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड एवं काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड।

[132] जीएच–3ए (क्षेत्रफलः 22,000 वर्गमीटर): बीआरवाईएस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (राइट रियलटेक प्राइवेट लिमटेड–लीड सदस्य एवं गौरसंस इंडिया लिमिटेड–रेलेवंट सदस्य की एसपीसी), जीएच–3बी (क्षेत्रफलः 22,000 वर्गमीटर): काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं जीएच–3सी (क्षेत्रफलः 20,000 वर्गमीटर): शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दो भूखण्डों[133] का आवंटन प्रीमियम[134] के निरंतर चूक के कारण निरस्त (21 मार्च 2017 एवं 5 जून 2017) कर दिया गया एवं आवंटियों द्वारा जमा की गई कुल राशि ₹ 21.30 करोड़[135] समपहरित की गयी। समपहरित की गई राशि प्रीमियम के आवश्यक 25 प्रतिशत अर्थात् ₹ 26.62 करोड़[136] से कम थी। हालाँकि, बिल्डर प्रभाग ने कंसोर्टियम के अन्य सदस्य (शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड) से ₹ 5.32 करोड़ की कमी की प्रतिपूर्ति करने के लिए वचन पत्र के उपर्युक्त क्लॉज को लागू नहीं किया जिससे जीनीडा को इस सीमा तक हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि दोनों आवंटनों को योजना विवरणिका की नियमों एवं शर्तों के अनुसार निरस्त कर दिया गया है।

उत्तर, जीनीडा द्वारा कंसोर्टियम के शेष सदस्य से समपहरण में कमी की वसूली हेतु उनकी संयुक्त जिम्मेदारी से सम्बन्धित सक्षम क्लॉज को लागू करने में विफलता के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए प्रकरण को संबोधित नहीं करता है।

आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण से सम्बन्धित नीति में कमियाँ

5.2.7.13 जीनीडा ने भूमि के अर्जन से प्रभावित परिवारों के लिए आबादी भूखण्डों का प्रावधान करने का निर्णय[137] (अक्टूबर 1997) लिया, जो पारम्परिक खेती पर आश्रित थे एवं जीनीडा की स्थापना से पहले सम्बन्धित गांवों में निवास कर रहे थे। भूमिहीन किसान भी आबादी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र थे। अग्रेतर यह भी निर्णय लिया गया कि आबादी क्षेत्र का विकास कार्य पूर्ण करने के उपरांत विकास कार्य एवं अर्जन व्यय पर हुए वास्तविक व्यय को ध्यान में रखते हुए 'न लाभ न हानि' के आधार पर आवंटन दर का निर्धारण किया जायेगा।

आबादी भूखण्डों का आवंटन किसान से प्राप्त भूमि के पाँच प्रतिशत की दर से किया गया, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर (बाद में संशोधित कर 120 वर्गमीटर) एवं अधिकतम क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर था। अप्रैल 2003 से आबादी भूखण्ड का प्रतिशत बढ़ाकर छः प्रतिशत कर दिया गया। अग्रेतर, गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के प्रकरणों में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश (अक्टूबर 2011) को ध्यान में रखते हुए एवं उसके अनुपालन में, जीनीडा ने 10 प्रतिशत की दर से आबादी भूखण्ड आवंटित करने का निर्णय (नवम्बर 2011) लिया, जिससे सभी भू–स्वामियों को चार प्रतिशत की अतिरिक्त आबादी भूमि आवंटित की गयी जहां धारा[138] 6 एवं 17 के अन्तर्गत अधिसूचना 1 अप्रैल 2007 के पश्चात् प्रकाशित हुई थी।

आबादी भूखण्ड का आवंटन इस शर्त के अधीन था कि किसानों/आवंटियों ने जीनीडा के क्षेत्र में किसी भी भूमि का अतिक्रमण नहीं किया है एवं किसी भी अदालत में जीनीडा के विरुद्ध कोई याचिका दायर नहीं की है।

आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए, आवंटी को आवंटित भूखण्ड के आकार (जिसमें प्रतिकर के लिए आवंटी को वास्तव में भुगतान की गई भूमि की दर एवं उस पर

---

[133] जीएच–3ए (राइट रियलटेक प्राइवेट लिम्टेड–लीड सदस्य एवं गौरसन्स इंडिया लिमिटेड–रेलेवंट सदस्य की एसपीसी बीआरवाईएस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित) एवं जीएच–3बी (काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित)।

[134] जीएच–3एः ₹ 23.49 करोड़ एवं जीएच–3बीः ₹ 23.71 करोड़ (प्रत्येक के लिए ₹ 56.07 लाख के पट्टा किराये के साथ)।

[135] ₹ 10.65 करोड़ (बीआरवाईएस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेडः जीएच–03ए) एवं ₹ 10.65 करोड़ (काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेडः जीएच–03बी)।

[136] ₹ 26.62 करोड़ रुपये (कुल प्रीमियम का 25 प्रतिशत (₹ 106.48 करोड़ः 44,000 वर्गमीटर x ₹ 24,200 प्रति वर्गमीटर)}

[137] 26वीं बोर्ड की बैठक की कार्यसूची मद सं. 5।

[138] धारा 6: घोषणा कि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि की आवश्यकता है; धारा 17: तात्कालिकता के प्रकरणों में विशेष शक्तियाँ।

10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिकर एवं अर्जन व्यय सम्मिलित है) के लिए भूमि की लागत की राशि के साथ–साथ जीनीडा द्वारा समय–समय पर निर्धारित विकास शुल्क जमा करना आवश्यक था। इसके अतिरिक्त, आवंटित भूखण्ड के आकार पर ध्यान दिये बिना एकमुश्त पट्टा किराया मात्र ₹ एक जमा किया जाना था। जीनीडा, हालाँकि, आवासीय भूखण्डों के आवंटन के प्रकरणों में भूखण्ड के प्रीमियम के दस प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया आरोपित करता है। यह आवासीय परिसम्पत्तियों के हस्तांतरण पर भी भूखण्ड की लागत के पाँच प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क आरोपित करता है।

आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण से सम्बन्धित नीति में निम्नलिखित कमियां देखी गईं:

जीनीडा अंतर्निहित लाभों के साथ आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण के अनुश्रवण के लिए एक प्रणाली विकसित करने में विफल रहा।

(i) आवंटन के उद्देश्य की विफलता एवं पट्टे किराए की हानि: भूमि के अर्जन के कारण किसानों को होने वाली कठिनाई को कम करने के लिए 'न लाभ न हानि आधार' पर आबादी भूखण्डों के आवंटन की नीति अपनायी गयी थी। जीनीडा, हालाँकि, अनुवर्ती हस्तांतरण को प्रतिबंधित करके या आबादी भूखण्ड के ऐसे हस्तांतरण पर आवासीय भूखण्डों पर लागू पट्टा किराये की वसूली करके आबादी भूखण्ड के दुरुपयोग या हस्तांतरण से बचने के लिए एक नीति निर्माण करने में विफल रहा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ऐसे भूखण्डों को बाद में अन्य पक्ष को हस्तांतरित करने के प्रकरण में आबादी भूखण्डों के साथ निहित लाभों के समपहरण को सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र तैयार नहीं किया। परिणामस्वरूप, इसने वर्ष 2012–13 से 2018–19 की अवधि के मध्य 12.85 लाख वर्गमीटर के कुल 3,826 आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण की अनुमति दी तथा आबादी भूखण्डों के अंतरिती से पट्टा किराया और मूल आवासी हेतु अन्य अन्तर्निहित लाभों को आरोपित/वसूल नहीं किया। परिणामस्वरूप, आबादी भूखण्ड के आवंटन का जीनीडा का प्राथमिक उद्देश्य निष्फल हो गया। इसके अलावा, जीनीडा पट्टा किराया के रूप में ₹ 291.59 करोड़[139] के राजस्व को अर्जित करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि 90वीं बैठक (2 सितम्बर 2011) में बोर्ड द्वारा अनुमोदित नीति के अनुसार, आबादी आवंटी से ₹ एक का एकमुश्त पट्टा किराया लिया जाता है।

उत्तर आबादी भूखण्ड के आवंटन से जुड़े अंतर्निहित लाभों जो भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूमि स्वामियों एवं भूमिहीन परिवारों के लिए थे, की प्राप्ति के लिए एक तंत्र विकसित करने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए मुद्दे को संबोधित नहीं करता है।

जीनीडा ने यह सुनिश्चित करने के लिए तंत्र विकसित नहीं किया कि आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण पर शून्य हस्तांतरण शुल्क का लाभ केवल सम्बन्धित गांव के मूल निवासी किसानों को दिया जाए।

(ii) हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के प्रावधान का अभाव: जीनीडा के बोर्ड ने (27 मई 2013) निर्णय[140] लिया कि उसी गांव के मूल निवासी किसान को आबादी भूखण्ड के हस्तांतरण के प्रकरण में, ऐसे मूल निवासी किसान से कोई हस्तांतरण शुल्क नहीं लिया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने बोर्ड के आदेश का अनुपालन अर्थात्, हस्तांतरण शुल्क के बिना आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण की अनुमति केवल पात्र व्यक्तियों (अर्थात्, गांव के मूल निवासियों) को दी जाएगी, सुनिश्चित करने के लिए तंत्र विकसित नहीं किया। इसने क्रेताओं के मूल निवास की स्थिति का पता लगाने के लिए अधिवास प्रमाण पत्र के बजाय पते के प्रमाण (आधार कार्ड, मतदाता पहचान पत्र आदि) के समर्थन में प्रस्तुत प्रपत्रों के आधार पर इन भूखण्डों के हस्तांतरण का अनुमोदन दिया।

---

[139] आवासीय सम्पत्तियों के प्रकरण में लागू प्रीमियम पर एकमुश्त पट्टा किराये के रूप में 10 प्रतिशत की दर से आगणित।

[140] 95वीं बोर्ड बैठक की कार्य सूची की उप मद सं. 5।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि 90 वीं बैठक (2 सितम्बर 2011) में बोर्ड द्वारा अनुमोदित नीति के अनुसार, यदि पट्टेदार व्यक्तिगत रूप से या सामूहिक रूप से आबादी भूखण्ड को बेचने का निर्णय करता है एवं निर्माण के उपरान्त क्रेता, इकाई को तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करता है तो ऐसे प्रथम हस्तांतरण पर हस्तांतरण शुल्क देय नहीं होगा।

उत्तर, लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए मुद्दे को संबोधित नहीं करता है जो यह सुनिश्चित करने के लिए तंत्र के अभाव से सम्बन्धित है कि हस्तांतरण शुल्क के बिना आबादी भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति केवल सम्बन्धित गांव के पात्र मूल निवासी किसानों को दी जाए।

(iii) किसानों द्वारा आबादी भूखण्डों को बिल्डर को हस्तांतरणः एक 4,920 वर्गमीटर का ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जीएच–01एन, सेक्टर –12 में ईटेहरा और हैबतपुर के 29 किसानों को आबादी भूखण्ड की तरह आवंटित (12 सितम्बर 2011) किया गया जिसे आवंटियों द्वारा उसी दिन विजडम इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (बिल्डर) को फ्लैटों के विकास/निर्माण के लिए स्थानांतरित कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने किसानों को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड को एकमुश्त पट्टा किराये एवं हस्तांतरण शुल्क प्रभारित किए बिना हस्तांतरित करने की अनुमति दे दिया जिससे जीनीडा ₹ 75.51 लाख (एकमुश्त पट्टा किरायाः ₹ 63.89 लाख[141] एवं हस्तांतरण शुल्कः ₹ 11.62 लाख[142]) के राजस्व से वंचित हो गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि बोर्ड द्वारा 90वीं बैठक (2 सितम्बर 2011) में अनुमोदित नीति के अनुसार, किसानों को पट्टे पर दिए गए क्षेत्र (आबादी भूखण्डों) का उपयोग पट्टेदार द्वारा व्यक्तिगत रूप से या सामूहिक रूप से या किसी अन्य पक्ष को बेचकर ग्रुप हाउसिंग उद्देश्य के लिए किया जा सकता है, उपरोक्त भूखण्ड विजडम इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया गया।

लेखापरीक्षा की आपत्ति में आबादी भूखण्डों को सामूहिक रूप से बिल्डर को हस्तांतरित करने के लिए किसानों एवं जीनीडा के बीच हुए समझौते पर प्रश्न नहीं उठाया गया है। लेखापरीक्षा की आपत्ति यह है कि यद्यपि एकमुश्त पट्टा किराये की सांकेतिक राशि ₹ एक एवं मूल निवासी किसान से कोई हस्तांतरण शुल्क नहीं लेने का अंतर्निहित लाभ भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भू–स्वामियों एवं भूमिहीन परिवारों के लिए था, फिर भी जीनीडा मौजूदा नीति/प्रणाली की कमियों को दूर करने के लिए कोई तंत्र विकसित करने में विफल रहा, जिससे आबादी भूखण्डों में व्यापार हुआ एवं परिणामस्वरूप संभावित राजस्व का रिसाव हुआ। यदि आबादी भूखण्ड किसी अन्य पक्ष को बेचा जाता है, तो सामान्य पट्टा किराया एवं हस्तांतरण शुल्क एकत्र करने के जीनीडा के अधिकारों को पुनरूस्थापित किया जाना चाहिए था।

बिल्डर भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम

5.2.8 जीनीडा के उद्देश्यों में से एक उद्देश्य अधिसूचित क्षेत्र पर शहरी टाउनशिप विकसित करना है जिसे बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को निर्धारित समय के अंदर पूर्ण किये बिना पूरा नहीं किया जा सकता है। परियोजनाओं के पूर्ण होने की स्थिति पर अध्याय के ***प्रस्तर 5.2.2*** में चर्चा की गई है।

---

[141] मार्च 2011 में जीनीडा द्वारा प्राप्त बिल्डर/जीएच परिसम्पत्तियों की प्रचलित बाजार दर (उच्चतम निविदा मूल्य) के आधार पर एकमुश्त पट्टा किराये के रूप में 11 प्रतिशत की दर से आगणित अर्थात् (4,920 वर्गमीटर x ₹ 11,805 प्रति वर्गमीटर x 11 प्रतिशत)।

[142] आवासीय भूखण्ड के लिए लागू कुल प्रीमियम के दो प्रतिशत की दर से।

परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब से सम्बन्धित लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर नीचे विस्तार से चर्चा की गई है:

ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब

186 आवंटनों में से, 68 प्रकरणों में, परियोजनाओं के प्रथम चरण का निर्माण अप्रैल 2021 तक पूर्ण नहीं हुआ था। इसके अतिरिक्त, 121 प्रकरणों में परियोजनाएं पूर्ण होने की निर्धारित अवधि से एक से आठ वर्षों के विलम्ब के पश्चात् भी (अप्रैल 2021) पूर्ण नहीं हुईं।

5.2.8.1 जनवरी 2009 में बीआरएस 01/2008–09 के आरम्भ होने से पूर्व आरम्भ की गयी योजनाओं में भूखण्ड के आकार एवं भू–खण्डीय/बहु–खण्डीय विकास के आधार पर आवंटन की तिथि/पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन से 12 वर्षों की कुल अवधि के अंदर परियोजना को अधिकतम तीन चरणों में पूर्ण करने का प्रावधान था। अग्रेतर, बीआरएस योजना 01/2008–09 में पट्टा विलेख के निष्पादन के तीन वर्षों के अंदर प्रथम चरण में आकार–वार एफएआर[143] को पूरा करने का प्रावधान किया गया था। हालाँकि, इसमें परियोजना के पूर्ण होने की कुल अवधि का उल्लेख नहीं किया गया।

जनवरी 2010 से आरम्भ की गयी योजनाओं[144] में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से सात वर्षों की अवधि के अंदर अधिकतम पाँच चरणों में संपूर्ण परियोजना को पूर्ण करने की अवधि निर्धारित की गई। हालाँकि, प्रथम चरण के लिए पूर्ण किया जाने वाला आवश्यक एफएआर भूखण्ड के क्षेत्रफल का विचार किये बिना 15 प्रतिशत की एक समान दर पर निर्धारित किया गया था जिसे बाद में बोर्ड[145] (सितम्बर 2017 एवं नवम्बर 2017) द्वारा बीआरएस 01/2008–09 योजना में निर्धारित आकार–वार कार्यपूर्ति में संशोधित किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि बिल्डरों/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के 186 आवंटनों में से 137 प्रकरणों[146] में परियोजनाओं के प्रथम चरण का निर्माण या तो अप्रैल 2021 तक पूर्ण नहीं (68 प्रकरण) हुआ था या पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन साल की निर्धारित अवधि (जीनीडा द्वारा अनुमत शून्य अवधि पर विचार करने के उपरान्त) से एक से आठ वर्षों के विलम्ब के साथ पूर्ण (69 प्रकरण) हुआ था ***(परिशिष्ट–5.2.19)***। अग्रेतर, 186 प्रकरणों में से 126 प्रकरण[147] या तो अपूर्ण (121 प्रकरण) थे या संपूर्ण परियोजना के पूर्ण होने की निर्धारित अवधि से एक से आठ वर्षों के विलम्ब के साथ पूर्ण (पाँच प्रकरण) किए गए थे ***(परिशिष्ट–5.2.20)***।

जीनीडा के बिल्डर प्रभाग को निर्माण की प्रगति एवं परियोजनाओं के समय पर पूर्ण होने के अनुश्रवण का उत्तरदायित्व सौंपा गया था। बिल्डर प्रभाग, हालाँकि, परियोजना के पूर्ण होने की प्रगति का अनुश्रवण नहीं करके एवं सम्बन्धित बिल्डर द्वारा परियोजनाओं को समय पर पूर्ण करना सुनिश्चित न करके अंतिम गृह क्रेताओं के विश्वास को बनाए रखने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए जीनीडा द्वारा समय–समय पर नोटिस निर्गत की गयी थी एवं बिल्डर परियोजनाओं को समय के अन्दर पूर्ण कराने के प्रयास किए गए थे ताकि गृह क्रेताओं को अतिशीघ्र फ्लैटों का कब्जा दिया जा सके। परन्तु पिछले कुछ वर्षों में भूमि विवादों, स्थानीय किसानों द्वारा आंदोलन एवं अनधिकृत अतिक्रमण से सम्बन्धित न्यायालयों में

---

[143] विभिन्न आकारों वाले भूखण्ड क्षेत्र के लिए एफएआर के न्यूनतम 15 प्रतिशत से 50 प्रतिशत; क्षेत्र जितना अधिक होगा, एफएआर की आवश्यक कार्यपूर्ति कम होगी तथा इसके विपरीत।

[144] बीआरएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2010, बीआरएस 04/2010, बीआरएस 05/2010–11, बीआरएस 01/2014–15।

[145] बोर्ड की 109वीं एवं 110वीं बैठक में।

[146] प्रथम चरण समय पर पूर्ण हुआ: तीन प्रकरण; चरण निर्धारित नहीं है: 19 प्रकरण (आंशिक रूप से पूर्ण: 16 प्रकरण, अपूर्ण: तीन प्रकरण) एवं पूर्ण होने के लिए नियत नहीं: 27 प्रकरण (आंशिक रूप से पूर्ण: तीन प्रकरण, अपूर्ण: 24 प्रकरण)।

[147] परियोजना समय पर पूर्ण हुई: 22 प्रकरण (ग्रुप हाउसिंग के दो प्रकरणों सहित); परियोजना पूर्ण होने के लिए नियत नहीं (अप्रैल 2021): 38 प्रकरण।

रिट याचिका के कारण, बिल्डर परियोजनाओं को पूर्ण करने में विलम्ब हुआ। योजना विवरणिकाओं में अर्थदण्ड की शर्त का प्रावधान किया गया ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि बिल्डर समय पर परियोजनाओं को पूर्ण करें।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 186 आवंटियों में से 92 आवंटियों ने मुकदमेबाजी, किसानों के आंदोलन एवं अनधिकृत अतिक्रमण के कारण निर्माण कार्य में विलम्ब के लिए समय–समय पर अनुमत शून्य अवधि पर विचार करने के पश्चात् एक वर्ष से तेरह वर्षों के विलम्ब के साथ निर्माण के अपने प्रथम चरण को पूर्ण नहीं किया है।

उप–पट्टों के निष्पादन में विलम्ब

जीनीडा के पास बिल्डरों द्वारा आवासीय इकाइयों की बिक्री की स्थिति के संग्रहण प्राप्त एवं अनुश्रवण करने के लिए कोई तंत्र नहीं था ताकि गृह क्रेताओं के साथ समय से पट्टा निष्पादन हेतु दबाव डाला जा सके।

5.2.8.2 जीनीडा परियोजना के चरण–वार पूर्ण करने एवं सम्पूर्ण रूप से पूर्ण होने पर आवंटियों को कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करता है। कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने के परिणामस्वरूप, जीनीडा, बिल्डर को अनुमति निर्गत करने की तिथि तक आवंटी द्वारा भुगतान किए गए प्रीमियम की राशि के अनुपात में गृह क्रेताओं को आवास इकाइयों को उप–पट्टे करने की अनुमति उक्त को 10 प्रतिशत से घटाने के पश्चात् निर्गत करता है। उप–पट्टों को जीनीडा, बिल्डर एवं गृह क्रेता के बीच त्रिपक्षीय अनुबंध के तहत निष्पादित किया जाता है। उप–पट्टे के लिए अनुमति की शर्तों के अनुसार, उप–पट्टे को कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने की तिथि से एक वर्ष के अंदर निष्पादित किया जाना आवश्यक था। इसमें यह भी प्रावधान किया गया था कि कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने की तिथि तक आवासीय इकाइयों के बिना बिके रहने के प्रकरण में उप–पट्टे के निष्पादन के लिए बिल्डर खरीदार अनुबंध (बिक्री) की तिथि से छः माह की अवधि की अनुमति दी जाएगी। निर्धारित अवधि के अंदर उप–पट्टा निष्पादित करने में विफलता के प्रकरण में, 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल/100 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले फ्लैटों के लिए शास्ति प्रतिदिन ₹ 50 प्रति फ्लैट/100 प्रति फ्लैट की दर से आरोपित किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने जनवरी 2014 से जुलाई 2018 के मध्य आठ बिल्डर आवंटियों[148] को 7,435 आवासीय इकाइयों के उप–पट्टों के लिए अनुमति निर्गत किया। इनमें से 1,348 आवासीय इकाइयों (18 प्रतिशत) के उप–पट्टों को उनके कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने की तिथि से एक वर्ष व्यतीत होने के उपरान्त 68 दिनों से 2,631 दिनों के विलम्ब के पश्चात् भी निष्पादित नहीं किया जा सका। लेखापरीक्षा में अग्रेतर देखा गया कि जीनीडा के पास बिल्डर द्वारा आवासीय इकाइयों की बिक्री की स्थिति के संग्रहण एवं अनुश्रवण करने के लिए कोई तंत्र नहीं था। उक्त की अनुपस्थिति में जीनीडा अंतिम गृह क्रेताओं के साथ उप–पट्टे के समय पर निष्पादन के लिए बिल्डर पर दबाव बनाने में विफल रहा एवं उप–पट्टे के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति भी नहीं आरोपित कर सका।

इस प्रकार, जीनीडा ने बिल्डर को गृह क्रेताओं के साथ उप–पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब करने से रोकने के बजाय, इस तरह के विलम्ब के लिए कोई अर्थदण्ड नहीं प्रभारित कर उन्हें सुविधा प्रदान किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में प्रक्रिया को समझाते हुये कहा (नवम्बर 2020) कि विलम्ब के प्रकरणों में, इस तरह की विलम्ब के लिए देय शास्ति जमा कराने के उपरान्त त्रिपक्षीय उप–पट्टा विलेख निष्पादित कराया जा रहा है। इसने अग्रेतर कहा कि कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने की तिथि तक अविक्रीत इकाइयों पर बिल्डर क्रेता अनुबंध के निष्पादन के छः माह उपरान्त अर्थदण्ड आरोपित किया जाता है।

जीनीडा का यह तर्क कि उप–पट्टा विलेख के निष्पादन के समय शास्ति वसूल की जाती है, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इससे उप–पट्टे के निष्पादन एवं गृह क्रेताओं को

[148] सुपरटेक लिमिटेड, पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, एपीवी रियल्टी लिमिटेड, एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड, अजय एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड, एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं यू.पी. टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड।

आवासीय इकाइयों के हस्तांतरण में और विलम्ब होता है। इसके आतिरिक्त, जहां तक अविक्रीत इकाइयों का सम्बन्ध है, जीनीडा ने विक्रीत एवं अविक्रीत इकाइयों से सम्बन्धित सूचना सम्बन्धित बिल्डर से एकत्र करने के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया है।

परियोजनाओं को पूर्ण नहीं करने पर आवंटियों के विरुद्ध कार्यवाही करने में विफलता

5.2.8.3 जनवरी 2009 में आरम्भ की गयी बीआरएस 01/2008 से पूर्व आरम्भ की गयी योजनाओं में भूखण्ड के आकार के आधार पर परियोजना को आवंटन की तिथि से तीन से 12 वर्षों की कुल अवधि के अंदर अधिकतम तीन चरणों में पूर्ण करने का प्रावधान था। जनवरी 2010 और उसके बाद आरम्भ की गयी योजनाओं[149] में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से सात वर्षों के अंदर अधिकतम पाँच चरणों में, समस्त परियोजना पूर्ण करने की अवधि निर्धारित की गयी।

उपरोक्त योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों में प्रावधानित था कि यदि बिल्डर निर्धारित समय सीमा के अंदर जिसमें दिए गए समय विस्तार, यदि कोई हो, को सम्मिलित करते हुए, भवन का निर्माण नहीं करता है तो आवंटन निरस्त करने योग्य होगा। क्लॉज वाई (निरस्तीकरण), अग्रेतर प्रावधानित करता है कि जीनीडा प्रीमियम राशि जमा न करने के लिए बिल्डर की ओर से चूक के प्रकरणों में आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा।

नमूना जाँच किए गए 34 प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा कि निम्नलिखित दो प्रकरणों में परियोजनाएं तीन वर्षों की विस्तारित अवधि के अंदर भी पूर्ण नहीं हुई थीं एवं आवंटियों द्वारा कोई उप–पट्टा निष्पादित नहीं किया गया। अग्रेतर, इन बिल्डरों ने देय राशि के भुगतान में लगातार चूक किया जिसके परिणामस्वरूप देय राशि का भारी संचयन (अप्रैल 2021) हुआ जैसा कि **तालिका 5.2.17** में दिया गया है।

तालिका 5.2.17: संचित देय धनराशि

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	बिल्डर का नाम (भूखण्ड संख्या)	आवंटन की तिथि	परियोजना पूर्ण करने की निर्धारित अवधि	जिस माह तक परियोजना को पूरा किया जाना था	पूर्ण होने की निर्धारित अवधि के पश्चात् विलम्ब (वर्षों में)	वास्तविक कार्यपूर्ति की स्थिति	उप–पट्टे का विवरण	आवंटन के समय प्रीमियम की राशि	देय राशि का विवरण		
									मूलधन[150]	ब्याज, दण्डात्मक ब्याज और अन्य	कुल बकाया
1	पार्श्वनाथ डेवलपर्स (जीएच-11, सेक्टर-पी)	05-09-2006	आरक्षण पत्र निर्गत होने की तिथि से आठ वर्ष (अप्रैल 2006)	अप्रैल 2014	5 वर्ष 6 माह	अभी तक कार्यपूर्ति (अंश/पूर्ण) के लिए आवेदन नहीं किया गया है	शून्य	22.76	25.99	77.13	103.12
2	टूडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (बीआरएस-7, सेक्टर ओमेगा- I/पी-2)	01-06-2009	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से सात वर्ष (17 जून 2009)	जून 2016	3 वर्ष 4 माह	प्रथम चरण के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र 9 मई 2018 को निर्गत किया गया	शून्य	21.78	6.93	5.62	12.55

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गए अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

[149] बीआरएस 01/2010 (I), बीआरएस 02/2010, बीआरएस 03/2010, बीआरएस 04/2010, बीआरएस 05/2010–11, बीआरएस 01/2014–15।

[150] यह पुनर्निधारित राशि को दर्शाता है जिसमें ब्याज/दंडात्मक ब्याज के साथ बकाया प्रीमियम सम्मिलित है जिसे पुनर्निधारित करते समय मूलधन के साथ जोड़ा जाता है।

लेखापरीक्षा ने जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ एक प्रकरण अर्थात् पार्श्वनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड का संयुक्त भौतिक सत्यापन (दिसम्बर 2019) किया। परियोजना, जिसके लिए आवंटन सितम्बर 2006 में किया गया, में पार्श्वनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा भूखण्ड पर 958 इकाइयों वाले 20 टावरों के निर्माण की परिकल्पना की गई थी। इनमें से केवल तीन[151] टावर पूर्ण थे, अन्य दो[152] टावरों की संरचनाएं निर्मित की गईं, दो टावरों[153] की नींव रखी गई थी एवं शेष 13 टावरों के सम्बन्ध में कोई कार्य शुरू नहीं किया गया था। 13 वर्षों बाद भी परियोजना के पूरा करने में प्रगति मन्द रही है।

छायाचित्र 5.2.1: पार्श्वनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित भूखण्ड संख्या जीएच 11, सेक्टर पी आई के निर्माण की स्थिति



निर्धारित समय के अंदर परियोजनाओं को पूर्ण करना एवं गृह क्रेताओं को आवासीय इकाइयों के उप–पट्टे के साथ–साथ बकाया राशि का समय से भुगतान, बिल्डर को भूखण्डों का आवंटन करने का मूल तत्व था। हालाँकि, परियोजना को पूर्ण करने में बिल्डरों की विफलता के बावजूद, जीनीडा ने विवरणिका की शर्तों के अनुसार कोई कार्यवाही प्रारंभ नहीं किया। गृह क्रेताओं के हित को ध्यान में रखते हुये जीनीडा को उपरोक्त आवंटन निरस्त करने पर विचार करना चाहिए। सामने लाए गए तथ्य माननीय सर्वोच्च न्यायालय[154] की टिप्पणियों को समर्थन प्रदान करते हैं जिसमें उन्होंने कहा, ''बड़ी संख्या में परियोजनाएं जो न केवल नोएडा एवं जीनीडा में आई, परन्तु उनमें से अधिकांश को बिल्डरों/प्रमोटर्स द्वारा पूर्ण नहीं किया गया एवं उन्होंने बड़े पैमाने पर क्रेताओं की धनराशि का व्यपवर्तन किया। नोएडा एवं जीनीडा प्राधिकरणों द्वारा बिल्डरों के विरुद्ध उनके दायित्व को पूरा करने में उल्लंघन के कारण पट्टों को रद्द करने के लिए कोई कार्यवाही नहीं की गई"।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अगस्त 2020) कि तीसरे पक्ष के अधिकारों के सृजन के कारण उपरोक्त बिल्डरों के आवंटन निरस्त नहीं किये गये। हालाँकि, देयताओं को जमा करने के लिए समय–समय पर बिल्डरों को नोटिसे निर्गत की गयी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विवरणिका की शर्तों के अनुसार इन भूखण्डों को निरस्त किया जाना चाहिए था। अग्रेतर, यद्यपि जीनीडा ने आवंटन निरस्त नहीं करने के लिए तीसरे पक्ष के अधिकार के सृजन का उद्धरण दिया, फिर भी सम्बन्धित गृह क्रेतागण परियोजनाओं के पूर्ण नहीं होने के कारण अपने घरों से वंचित हो गये थे। आम्रपाली प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणी के बावजूद जीनीडा द्वारा आवंटन निरस्त करने के लिए बिल्डरों के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई।

---

[151] टावर संख्या 16, 17 एवं 18।

[152] टावर संख्या 12 एवं 14।

[153] टावर संख्या 10 एवं 11।

[154] आम्रपाली बिल्डर्स से सम्बन्धित मुद्दों पर रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य के निर्णय के प्रस्तर 8 में जैसा कहा गया है।

5.2.9 निष्कर्ष

जीनीडा द्वारा बिल्डरों को किए गए आवंटन, आवंटन की शर्तों की अवहेलना से भरे हुये थे। बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजनायें बोर्ड द्वारा योजना विवरणिकाओं के पूर्व अनुमोदन के बिना आरम्भ की गई। इस श्रेणी में भू–उपयोग परिवर्तन के उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदन से पूर्व आवासीय योजनाओं के आरम्भ करने के दृष्टान्त विद्यमान थे। जीनीडा एवं गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा के लिए महत्वपूर्ण शर्तें जैसे एस्क्रो खाता खोलना, निष्पादन बैंक गारंटी प्रस्तुत करना, भवन योजना प्रस्तुत नहीं करने के लिए शास्ति आदि को आगामी योजना विवरणिकाओं में या तो सम्मिलित नहीं किया गया या उससे बाहर रखा गया।

देयों का आवंटियों द्वारा भुगतान सुनिश्चित किए बिना जीनीडा द्वारा बंधक एवं अधिभोग प्रमाण पत्रों को निर्गत करने की अनुमति दी गयी। यह कंसोर्टियम को दी गई छूट से और भी जटिल हो गया, जिसने विशेष रूप से कंसोर्टियम के सदस्यों को परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व कंसोर्टियम छोड़ने की अनुमति तथा भूखण्डों का उप–विभाजन जिसने अयोग्य निविदाकर्ताओं को कंसोर्टियम में सम्मिलित होने, आवंटन सुरक्षित करने एवं बाद में इसे उप–विभाजित करके परोक्ष रूप से भूखण्ड प्राप्त करने की सुविधा प्रदान की। परिणामस्वरूप, परियोजनाओं को निष्पादित करने के लिए बिना वित्तीय सक्षमता एवं कार्यान्वयन क्षमताओं वाली संस्थायें रह गयी। आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कटौती ने बिल्डरों को कम अग्रिम धन के भुगतान के साथ भूखण्ड प्राप्त करने की अनुमति दिया। आवंटियों का अनुश्रवण एवं विनियमन के बजाय, जीनीडा को हानि पहुंचाने एवं आवंटी बिल्डरों को लाभान्वित करने के लिए आगामी योजनाओं में शर्तों को कमजोर कर दिया गया।

तकनीकी रूप से अयोग्य निविदाकर्ताओं को एवं पूर्व योजनाओं में आवंटियों द्वारा चूक के बावजूद जीनीडा ने भूखण्ड आवंटित करके बिल्डरों को अनुचित लाभ पहुंचाया। जीनीडा निविदाओ के मूल्यांकन में निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा सुनिश्चित करने में भी विफल रहा। जीनीडा के उपर्युक्त सभी कृत्यों की पराकाष्ठा परियोजनाओं को पूर्ण करने में विफलता थी क्योंकि लेखापरीक्षा अवधि के दौरान किए गए कुल बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग आवंटनों का केवल 14.52 प्रतिशत ही पूर्ण हुआ था। बिल्डरों के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक ₹ 10,732.44 करोड़ का बड़ी अदत्त देयता लम्बित थी। सम्बन्धित बिल्डर द्वारा परियोजनाओं को समय पर पूरा करने एवं गृह क्रेताओं को समय पर उप–पट्टा सुनिश्चित करने में विफल रहने के कारण जीनीडा गृह क्रेताओं के विश्वास को बनाए रखने में विफल रहा।

5.2.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
18.	सरकार को जीनीडा के अधिकारियों एवं बिल्डरों के मध्य साँठ–गाँठ की जाँच करनी चाहिये तथा आवंटन की नीतियों को बनाने में संबद्ध/उत्तरदायी अधिकारियों एवं आवंटन पश्चात् अनियमितताओं के लिए उत्तरदायी अधिकारियों के विरुद्ध कार्यवाही तेज करनी चाहिये जो कि जीनीडा, सरकार एवं गृह क्रेताओं के हितों के लिए हानिकारक थी। राज्य सरकार ने संस्तुति स्वीकार कर ली है।

संस्तुति संख्या	संस्तुति
19.	जीनीडा को वृहद लम्बित देयों का प्रभावी अनुश्रवण सुनिश्चित करने के साथ–साथ स्वैच्छिक चूककर्ताओ से इसकी वसूली करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
20.	बंधक, भूखण्डों के उप–विभाजन एवं परियोजनाओं से बहिर्गमन से सम्बन्धित विनियमों/आदेशों की समीक्षा/पुनरीक्षण किया जाना चाहिये जिससे अधिकारियों के स्वैच्छिक निर्णयन को कम किया जा सके। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
21.	जीनीडा को पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए दण्ड प्रावधानों की समीक्षा करनी चाहिए ताकि एक निवारक के रूप में इसके उद्देश्य को सुनिश्चित किया जा सके एवं समय–समय पर दरों को पुनरीक्षित भी किया जाना चाहिये। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
22.	देय राशि का भुगतान सुनिश्चित करने के लिए एस्क्रो खाता खोलने एवं बिल्डरों द्वारा अंतिम गृह क्रेताओं से एकत्रित धनराशि का उपयोग सम्बन्धित परियोजनाओं में सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा को योजनाओं में एक प्रावधान सम्मिलित करना चाहिए।
23.	गृह क्रेताओं के हितों को सुनिश्चित करने के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा नियामक निकायों को और अधिक सक्रिय बनाया जाना चाहिए।

अध्याय–V (3)
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (3) वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

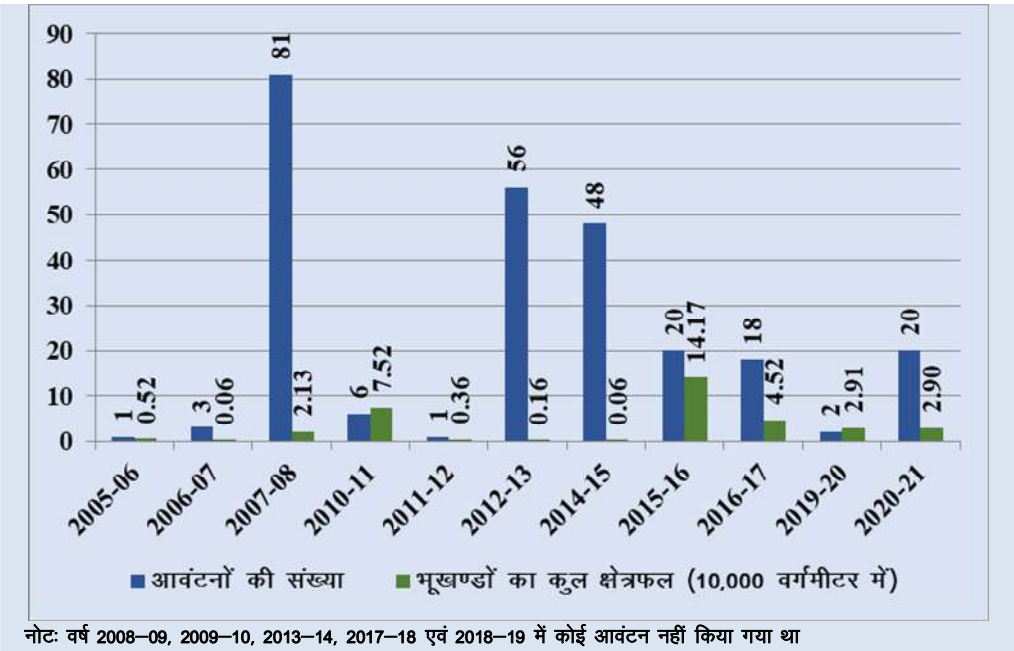
5.3.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (महायोजना की तैयारी/संशोधन) विनियम, 1998 'वाणिज्यिक भू–उपयोग' को थोक/खुदरा बाजारों, विशेष बाजारों एवं अन्य सम्बद्ध वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आवंटित भूमि के क्षेत्र के रूप में परिभाषित करता है। जीनीडा की वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन एवं वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के प्रबंधन से जुड़े अन्य प्रकरणों को इसके वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली, 2008 द्वारा नियंत्रित किया जाता है।

जीनीडा, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का विकास करता है, जिसमें वाणिज्यिक परिसरों के विकास के लिए वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड, वास्तविक उपयोगकर्ता भूखण्ड एवं निर्मित दुकानें/कियोस्क आदि सम्मिलित हैं। इन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन उच्चतम निविदा करने वाले को किया जाता है। जीनीडा का वाणिज्यिक प्रभाग वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालन के अनुश्रवण का कार्य करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के निर्माण एवं उनके पूर्ण होने के अनुश्रवण के लिए भी उत्तरदायी है।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति

5.3.2 जीनीडा ने अपनी स्थापना (जनवरी 1991) से मार्च 2021 तक 23,47,130 वर्गमीटर की 763 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) को आवंटित किया। इसमें से जीनीडा ने 2005–06 से 2020–21 की अवधि में कुल 3,53,070 वर्गमीटर माप वाले 256 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (उप–विभाजित भूखण्डो सहित) का आवंटन किया। वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में आवंटित वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (भूखण्ड/उप–विभाजित भूखण्ड) की वर्ष–वार संख्या एवं उनका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.3.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.3.1: वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का वर्ष–वार आवंटन



नोटः वर्ष 2008–09, 2009–10, 2013–14, 2017–18 एवं 2018–19 में कोई आवंटन नहीं किया गया था

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

स्थापना (1991) से अप्रैल 2021 तक आवंटित 763 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों में से 413 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (54.13 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूल), पट्टा किराया

एवं ब्याज/दण्ड ब्याज के अन्तर्गत ₹ 1,873.01 करोड़ अतिदेय था जो कि मुख्य रूप से स्थापना से लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि अर्थात 2017–18 तक के आवंटनों के विरुद्ध था। उपरोक्त ₹ 1,873.01 करोड़ के अतिदेय में से, ₹ 1,746.86 करोड़ का अतिदेय वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में किए गए आवंटनों से सम्बन्धित है, जैसा कि **तालिका 5.3.1** में वर्णित है।

तालिका 5.3.1: आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय राशि

आवंटन की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध देय बकाया थे	चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय अप्रैल 2021 तक (₹ करोड़ में)			
		मूल धन	मूलधन पर ब्याज	ब्याज सहित पट्टा किराया	कुल
256	157	709.79	962.16	74.91	1,746.86

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.3.2** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.3.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियो के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
दस वर्ष से ऊपर	13	232.10
पाँच से दस वर्षो तक	48	119.80
तीन से पाँच वर्षो तक	32	28.18
तीन वर्ष से कम	64	1366.78
योग	**157**	**1746.86**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 93 आवंटियों से ₹ 380.08 करोड़ की राशि तीन वर्षों से अधिक समय से अतिदेय थी। लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित अतिदेय के कारणों में बकाये की वसूली में जीनीडा द्वारा अनुसरण में कमी, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब एवं कंसोर्टियम के अपात्र सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों का उप–विभाजन था। जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[1] के अनुसार चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.3.3 आवंटन प्रकरणों की विस्तृत जाँच के लिए नमूने का चयन करते समय जीनीडा से प्राप्त आँकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, जीनीडा ने निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि, अर्थात् 2005–06 से 2017–18 की अवधि में 229 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन किया। इन आवंटनों में से, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के 18 प्रकरणों के नमूने का चयन (अगस्त 2018) निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए किया गया। यद्यपि, लेखापरीक्षा में 17 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों से सम्बन्धित अभिलेख की ही जाँच की गई, क्योंकि जीनीडा ने एक आवंटन[2] के सम्बन्ध में अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा द्वारा एक स्थल[3] का जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया।

---

1 निविदा/आवंटी/उपपट्टेदार(रों) की ओर से किसी प्रकार की चूक या निविदा आवंटन पट्टो की शर्तों का उल्लंघन एवं/या आवंटन राशि, किश्तें या कोई अन्य बकाया जमा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त किए जाने के लिए उत्तरदायी थे।

2 एवीजे टावर प्राइवेट लिमिटेडः सेक्टर अल्फा–2 वाणिज्यिक बेल्ट, भूखण्ड संख्या सी–1।

3 ग्रेटर नोएडा के डेल्टा 2 सेक्टर में अविक्रीत वाणिज्यिक दुकानें।

लेखापरीक्षा परिणाम

अनुवर्ती प्रस्तरों में देखे गए लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु में समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ ***(प्रस्तर 5.3.4)***;
- वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन ***(प्रस्तर 5.3.5 से 5.3.5.4)***;
- विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.3.6 से 5.3.6.2)***;
- आवंटन में अनुचित लाभ ***(प्रस्तर 5.3.7 से 5.3.7.3)***; एवं
- वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम ***(प्रस्तर 5.3.8 से 5.3.8.2)***।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ

जीनीडा ने आवंटन के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय सीमा निर्धारित नहीं की, जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

5.3.4 जीनीडा ने वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए योजनाओं की विवरणिका में निर्धारित किया है कि आवंटी को चेकलिस्ट[4] निर्गत करने की तिथि, जो आवंटन राशि प्राप्त होने के ठीक बाद निर्गत की जाएगी, से एक माह (दुकानों/कियोस्कों एवं दुग्ध बूथ के प्रकरण में) से दो माह (भूखण्डों के प्रकरण में) के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। यद्यपि, इसमें पट्टा विलेख का निष्पादन सुनिश्चित करने के लिए आवंटन की तिथि से चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय निर्धारित नहीं किया गया है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के 17 में से छः प्रकरणों में आवंटन राशि की प्राप्ति की तिथि से 184 दिनों से लेकर 2,925 दिनों के विलम्ब[5] से चेकलिस्ट निर्गत की। परिणामस्वरूप, इन प्रकरणों में पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप विलम्ब की अवधि के लिए पट्टा किराए की हानि भी हुई। विलम्ब की अवधि एवं परिणामी हानियों को दर्शाने वाले इन प्रकरणों का विवरण **तालिका 5.3.3** में संक्षेपित किया गया है।

तालिका 5.3.3: विलम्ब की अवधि एवं परिणामी हानियों को दर्शाने वाले प्रकरणों का विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन की तिथि	आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत की जानी थी	चेकलिस्ट निर्गत की गई	विलम्ब की अवधि (दिनों में)[6]	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ लाख में)
1.	अंकुर गुप्ता	दुकान	31.12.2007	06.02.2008	11.02.2008	08.09.2011	1305	3.63	32.42
2	हाउसिंग डेवलपमेंट एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	होटल	06.08.2008	06.10.2008	11.10.2008	19.02.2010	496	69.30	235.44

[4] जीनीडा द्वारा आवंटित परिसम्पत्ति के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवश्यक अभिलेखों एवं शुल्क के विषय में सूचना प्रदान करने के लिए चेकलिस्ट निर्गत की जाती है।

[5] आवंटन राशि की प्राप्ति के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के उपरान्त विलम्ब की गणना की है।

[6] जहाँ जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई थी वहाँ विलम्ब की अवधि की गणना मार्च 2021 तक की गई।

क्र.सं.	आवंटी का नाम	परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन की तिथि	आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत की जानी थी	चेकलिस्ट निर्गत की गई	विलम्ब की अवधि (दिनों में)[6]	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ लाख में)
3.	रीगल इम्पोरिया इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम)	भूखण्ड	19.11.2010	18.01.2011	23.01.2011	26.07.2011	184	46.74	58.91
4.	बालाजी इंटरप्राइजेज	दूध एवं सब्जी बूथ	26.02.2013	23.03.2013	28.03.2013	निर्गत नहीं की गयी।	2925	0.66	13.22
5.	राजेश कुमार वर्मा	दुकान	15.12.2014	07.01.2015	12.01.2015	05.09.2017	967	0.12	0.85
6.	गौरव कुमार यादव	कियोस्क	15.12.2014	12.01.2015	17.01.2015	27.02.2017	772	0.15	0.77
योग									**341.61**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किया गये आँकड़े।

इस प्रकार, उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि नमूना जाँच किए गए 17 प्रकरणों में से छः प्रकरणों (35 प्रतिशत) में जीनीडा द्वारा आवंटी से आवंटन राशि प्राप्त होने के ठीक बाद चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहने के कारण प्रीमियम राशि पर 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की लागू दर पर गणना के आधार पर ₹ 3.42 करोड़ की सीमा तक पट्टा किराए की हानि हुई। जीनीडा की वित्तीय हानि के अतिरिक्त, इस विलम्ब से इन परिसम्पत्तियों के समय पर विकास होने पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा तथा आवंटन राशि जमा करने के बावजूद आवंटियों को असुविधा हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि उपरोक्त छः प्रकरणों में से आवंटन के एक प्रकरण[7] में आवंटी ने चेकलिस्ट निर्गत होने के 60 दिनों की निर्धारित समय सीमा के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया। आवंटी द्वारा पट्टा विलेख निष्पादन दिनांक 17 अक्टूबर 2012 को अर्थात पट्टा विलेख निष्पादन की निर्धारित तिथि (24 सितम्बर 2011) से 80 दिन[8] के विलम्ब से निष्पादित किया गया। जबकि, जीनीडा ने आवंटी से केवल 27 दिनों (24 सितम्बर 2011 से 20 अक्टूबर 2011) की शास्ति की वसूली कर आवंटी को लाभ पहुँचाया। परिणामस्वरूप, आवंटी से 25 अगस्त 2012 से 16 अक्टूबर 2012 (53 दिन) की अवधि के लिए शास्ति राशि ₹ 33.93 लाख की कम वसूली हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि भूखण्ड उसके वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा आवंटित किए जाते हैं। इसके पश्चात्, परियोजना एवं नियोजन प्रभाग द्वारा भूखण्डों की पट्टा योजना तैयार की जाती है। परियोजना एवं नियोजन प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त होने पर वाणिज्यिक विभाग द्वारा आवंटी को समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु चेकलिस्ट निर्गत की जाती है। परियोजना एवं नियोजन प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त किए बिना चेकलिस्ट निर्गत करना संभव नहीं है।

उत्तर जीनीडा की प्रणालीगत विफलता को दर्शाता है जिसके कारण जीनीडा द्वारा निविदा आमंत्रित करने से पूर्व पट्टा योजना तैयार नहीं की गई थी। इसके अतिरिक्त, जीनीडा सम्बन्धित निविदायें आमंत्रित करने से पूर्व पट्टा योजना की उपलब्धता

---

[7] रीगल इम्पोरिया इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड।

[8] 21 अक्टूबर 2011 एवं 24 अगस्त 2012 के बीच शून्य अवधि को छोड़कर, जिसे उन आवंटियों को अनुमत किया गया था जो गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443) के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के कारण प्रभावित हुए थे।

सुनिश्चित करने के लिए कोई दिशा–निर्देश निर्धारित करने में भी विफल रहा। जीनीडा आवंटन राशि की प्राप्ति के उपरान्त चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय सीमा निर्धारित करने में भी विफल रहा।

वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन

5.3.5 जीनीडा का प्रबंधन, वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन, 2008 नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

एमसीपीएम का उल्लंघन कर तकनीकी अर्हता मानदण्ड में परिवर्तन

अनुमोदित एमसीपीएम की शर्त के अनुसार तकनीकी पात्रता के लिए केवल लीड सदस्य पर विचार किया जाएगा, को योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया, जिसके कारण अपात्र निविदाकर्ताओं को वाणिज्यि परिसम्पत्तियों का आवंटन हुआ।

5.3.5.1 जीनीडा के बोर्ड ने 8 अप्रैल 2008 को हुयी अपनी 68वीं बैठक में वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नियमावली, 2008 (एमसीपीएम) को अनुमोदित किया। एमसीपीएम के खण्ड–ए (V) के अनुसार, वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन के लिए कंसोर्टियम द्वारा निविदा करने के प्रकरण में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा तथा तकनीकी अर्हता के लिए केवल लीड सदस्य की तकनीकी अर्हता पर ही विचार किया जाएगा। यह क्लॉज लीड सदस्य को प्रमुख अंशधारक होने के कारण परियोजना के प्रति उत्तरदायी करने के लिए महत्वपूर्ण था।

एमसीपीएम में प्रदान की गई तकनीकी अर्हता की उपरोक्त शर्त को सर्वप्रथम वाणिज्यिक आवंटन योजना यथा वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I (सीबीपी–I) (20 अगस्त 2010) के विवरणिका में, एमसीपीएम के अनुमोदन के उपरान्त परिवर्तित कर दिया गया। परिवर्तित तकनीकी मानदण्ड के अनुसार, केवल लीड सदस्य की तकनीकी अर्हता के स्थान पर लीड सदस्य के साथ–साथ उसके रेलवेंट सदस्यों एवं उनकी सहायक कम्पनियों तथा होल्डिंग कम्पनियों की तकनीकी अर्हता पर संयुक्त रूप से निविदा की तकनीकी अर्हता हेतु विचार किया जाएगा। जीनीडा के सीईओ ने एमसीपीएम से विचलन के लिए कोई औचित्य अभिलिखित किए बिना ही कंसोर्टियम सदस्यों के लिए अर्हता शर्त में इस परिवर्तन को अनुमोदित (19 अगस्त 2010) किया। इस योजना (सीबीपी–I) के अन्तर्गत चार वाणिज्यिक भूखण्ड आवंटित (19 नवम्बर 2010) किए गए थे।

जीनीडा के बोर्ड की 87वीं बैठक (25 फरवरी 2011) में शर्त में परिवर्तन के लिए किसी औचित्य के विषय में एजेन्डा नोट में चर्चा किए बिना विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया गया। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने तकनीकी मानदण्डों में परिवर्तन के सम्बन्ध में बोर्ड को विशेष रूप से अवगत नहीं कराया जो अप्रैल 2008 में बोर्ड द्वारा अनुमोदित एमसीपीएम से विचलन में था। अग्रेतर, एजेंडा नोट में कोई तर्क नही था कि इस परिवर्तन के द्वारा सार्वजनिक हित को कैसे बेहतरी प्रदान की जा सकेगी।

उपरोक्त परिवर्तित तकनीकी अर्हता मानदण्ड अनुवर्ती योजनाओं में भी जारी रखा गया। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि प्रभावी परिवर्तनों के कारण, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के पाँच प्रकरणों में लीड सदस्यों का टर्नओवर/अनुभव/नेट–वर्थ आदि शून्य था, जैसा कि **तालिका 5.3.4** में वर्णित है।

तालिका 5.3.4: लीड सदस्य के तकनीकी/वित्तीय अनुभव को दर्शाने वाला विवरण

क्रं. सं.	कंसोर्टियम का नाम (एसपीसी)	लीड सदस्य	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर/ योजना	आवंटन तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	लीड सदस्य का तकनीकी अनुभव	परियोजना की स्थिति
1.	इकोटेक प्रिंटपैक प्राइवेट लिमिटेड (पाँच सदस्यों का कंसोर्टियम)	इकोटेक प्रिंटपैक प्राइवेट लिमिटेड	सी–2/ सेक्टर 4 (सीबीपी I)	19.11.2010	20235	कोई कार्य अनुभव[9] प्रस्तुत नहीं किया था।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 17 अक्टूबर 2015)
2.	स्टारटेल इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (तीन सदस्यों का कंसोर्टियम)	स्टारटेल इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सीएस–26/ सेक्टर स्वर्ण नगरी (सीबीपी III)	12.08.2015	1400	'शून्य' कार्य अनुभव[10] प्रस्तुत किया था	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि 17 फरवरी 2021)
3.	श्री विनायक इंफ्रास्पेस	अंकुर मित्तल	सीएस–3/ सेक्टर अल्फा–01 (सीबीपी V)	29.02.2016	1200	लीड सदस्य द्वारा प्रस्तुत अनुभव 50,000 वर्ग फुट के आवश्यक अनुभव के विरुद्ध 4,300 वर्ग फुट के लिए था। कंसोर्टियम ने केवल एक प्रासंगिक सदस्य[11] से सम्बन्धित 3.57 लाख वर्ग फुट के क्षेत्र में निष्पादित परियोजना के अनुभव के आधार पर तकनीकी अर्हता की योग्यता प्राप्त की।	7 मार्च 2018 को पूर्ण हुआ
4.	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड (छः सदस्यों का कंसोर्टियम)	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–3/16बी (सीबीपी VII)	4.11.2016	18900	लीड सदस्य एक नई निगमित कम्पनी थी, जो 20 सितम्बर 2016 को, ₹ एक लाख की नेट वर्थ वाले कंसोर्टियम के लिए एमओयू निष्पादित करने की तिथि (23 सितंबर 2016) से तीन दिन पूर्व निगमित हुई थी। कोई कार्य अनुभव प्रस्तुत नहीं किया गया।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 7 जून 2020)
5.	शगुन एसोसिएट्स (पी) लिमिटेड (दो सदस्यों का कंसोर्टियम)	शगुन एसोसिएट्स (पी) लिमिटेड	सीएस–29/ सेक्टर 36 (सीबीपी VII)	4.11.2016	2000	कोई कार्य अनुभव[12] प्रस्तुत नहीं किया।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 7 जून 2020)

स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़े।

इस प्रकार, जैसा कि **तालिका 5.3.4** से देखा जा सकता है, आवंटन कंसोर्टियम के पक्ष में किए गए थे जहां लीड सदस्यों के पास शून्य/अपर्याप्त अनुभव था। इस प्रकार

[9] रेलवेंट सदस्य, सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा कार्य अनुभव प्रस्तुत किया गया था।

[10] कंसोर्टियम के अनुभव के समर्थन में प्रदर्शित सभी पूर्ण कार्य (बीवर इंटरनेशनल (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड) रेलवेंट सदस्य से सम्बन्धित थें जो कि कंसोर्टियम में केवल पाँच प्रतिशत अंश रखते हैं।

[11] कंसोर्टियम में हाई–टेक डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड के पास केवल पाँच प्रतिशत अंश थे।

[12] कंसोर्टियम के अनुभव के समर्थन में दिखाए गए सभी पूर्ण कार्य रेलवेंट सदस्य (यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड) से सम्बन्धित थे जो कि कंसोर्टियम में केवल पाँच प्रतिशत अंश रखते है।

केवल अर्हता मानदण्ड की शर्त में परिवर्तन के कारण अपात्र लीड सदस्य को लाभ प्रदान करना सम्भव हो पाया। अग्रेतर पाँच में से चार परियोजनाएं कार्यपूर्ति की निर्धारित अवधि के 54 दिन से लेकर 2,065 दिनों के पश्चात् भी अधूरी थीं, जो अर्हता मानदण्ड की स्थिति में परिवर्तन के प्रत्यक्ष प्रतिकूल प्रभाव को दर्शाता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया।

उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड के आदेश का उल्लंघन कर पट्टा किराया का गलत निर्धारण

5.3.5.2 आर्थिक मंदी की चुनौतियों का सामना करने के लिए उ.प्र. सरकार का आदेश[13] (25 अक्टूबर 2009), अन्य बातों के साथ–साथ वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों को 31 मार्च 2010 तक आवंटित परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में पट्टा किराये को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष कर राहत प्रदान करता है (जो आवंटित परिसम्पत्तियों के लिए 31 मार्च 2011 तक और बढ़ा दिया गया)। जीनीडा द्वारा 6 नवम्बर 2009 को आयोजित 81वीं बोर्ड बैठक में इसे अंगीकृत गया।

जीनीडा ने दो योजना विवरणिका में घटे हुए पट्टा किराये को निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश का उल्लंघन किया, जिसके कारण छः आवंटनों में ₹ 5.24 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई।

जीनीडा द्वारा बोर्ड की पूर्व स्वीकृति के बिना ही क्रमशः 20 अगस्त 2010 एवं 4 मार्च 2011 को सीबीपी–I एवं सीबीपी–II के लिए योजनाएं आरम्भ की गई। यद्यपि, विवरणिका को क्रमशः 25 फरवरी 2011 एवं 29 मार्च 2011 को बोर्ड द्वारा कार्योत्तर अनुमोदित किया गया। इन योजनाओं के विवरणिकाओं की शर्त (एम) में वार्षिक पट्टा किराए का भुगतान निम्नलिखित ढंग से करने का प्रावधान हैः

- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्षों के लिए ₹ एक प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से पट्टा किराया;
- तत्पश्चात् प्रथम दस वर्षों में से अगले सात वर्षों के लिए भूखण्ड के कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया देय होगा;
- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से दस वर्षों के उपरान्त पट्टा किराया में 50 प्रतिशत की दर से वृद्धि की जा सकती है एवं वह दर अगले दस वर्षों तक लागू रहेगी तथा यह प्रक्रिया भविष्य में भी जारी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार के आदेश के साथ–साथ 81वीं बैठक में बोर्ड के निर्णय के अनुसार, पट्टा किराया को पट्टा विलेख निष्पादन की निर्धारित तिथि से प्रथम दस वर्षों के लिए प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से वसूल किया जाना था। किंतु, जीनीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने, उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड को सूचित किए बिना ही, सी.बी.पी.–I की योजना विवरणिका में ₹ 1 प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराया के भुगतान की शर्त को स्वंय अनुमोदित (19 अगस्त 2010) कर दिया, जो कि अनुवर्ती योजना (सीबीपी–II) में भी लागू रहा। विवरणिका के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत टिप्पणी के अनुसार, प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ 1 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर का निर्धारण कथित रूप से निवेशकों को आकर्षित करने के लिए किया गया जैसा कि नोएडा में किया गया था। यद्यपि, यह परिवर्तन आर्थिक मंदी को देखते हुए उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड द्वारा लिए गए सुविचारित निर्णयों के विपरीत था। इसके अतिरिक्त, जब प्रथम तीन वर्षों के लिए कम पट्टा किराये का प्रस्ताव बोर्ड को प्रस्तुत किया गया, तब जीनीडा ने बोर्ड को उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) एवं बोर्ड के स्वयं के पूर्व के निर्णय (6 नवम्बर 2009) जिसमें पट्टा किराया एक प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से भारित किया जा रहा था, के विषय में सूचित नहीं किया था।

आवंटन के सन्दर्भ में, योजना विवरणिका एक महत्वपूर्ण प्रलेख है जो परियोजना की निविदा करने, आवंटन एवं क्रियान्वयन की प्रक्रिया को नियंत्रित करता है। विवरणिका आवंटन के नियम एवं शर्तों को निर्दिष्ट करती है तथा आवंटी से विवरणिका के नियम

[13] शासनादेश संख्या 1470/77–47097142/08 दिनांक 25 अक्टूबर 2009।

एवं शर्तों के अनुसार निविदा करने की अपेक्षा की जाती है। इसलिए, यह भविष्य में परियोजना के निष्पादन के लिए आवंटी बिल्डर एवं जीनीडा के बीच अनुबन्ध[14] का आधार बन जाता है। अंतर्निहित महत्व को देखते हुए, योजनाओं के विवरणिका को योजना के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था। अग्रेतर आवंटन के नियम एवं शर्तों में कोई भी परिवर्तन बोर्ड द्वारा अनुमोदित होना चाहिए। जीनीडा के सीईओ ने यद्यपि, अपने अधिकारो का अतिक्रमण किया एवं उ.प्र. सरकार के साथ–साथ बोर्ड के आदेशों का उल्लंघन करते हुए सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं की विवरणिकाओं में कम पट्टा किराया अनुमोदित किया। इससे उपरोक्त दो योजनाओं (सीबीपी–I एवं सीबीपी–II) के अन्तर्गत आवंटन के छः प्रकरणों में राजस्व की हानि हुई जैसा कि **तालिका 5.3.5** में संक्षेपित है।

तालिका 5.3.5: पट्टा किराया की हानि

क्रं. सं.	योजना का नाम	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	तीन वर्ष के लिए एक रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराया (₹ लाख में)	तीन साल के लिए प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया (₹ लाख में)	जीनीडा को हानि (₹ लाख में)
1.	सीबीपी–I	रीगल इम्पोरिया इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सी–2/ सेक्टर 4	20235	46.74	0.61	140.23	139.62
2.	सीबीपी–I	एस्टेरॉयड शेल्टरस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–1 ए/ सेक्टर 4	10235	23.75	0.31	71.24	70.93
3.	सीबीपी–I	वर्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	3 ए/ सेक्टर अल्फा 1	11600	27.47	0.35	82.42	82.07
4.	सीबीपी–I	रेडियंट इन्फ्रावेंचर्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	सी–1/ सेक्टर 4	10000	23.20	0.30	69.61	69.31
5.	सीबीपी–II	अधिहम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–3/ सेक्टर अल्फा 2	11584	26.89	0.35	80.66	80.31
6.	सीबीपी–II	एवीजे टावर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–1/ सेक्टर अल्फा 2	11584	27.52	0.35	82.57	82.22
योग						**2.27**	**526.73**	**524.46**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़े।

जैसा कि **तालिका 5.3.5** से स्पष्ट है कि छूट से पट्टा किराये में अत्यधिक कमी हुई तथा जीनीडा को उ.प्र. सरकार के आदेशों का उल्लंघन कर पट्टा किराया कम करने के कारण आवंटन के छः प्रकरणों में प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ 5.24 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिकाओं की शर्तों के अनुसार ही पट्टा किराया वसूल किया गया जिसे 29 मार्च 2011 को हुई बोर्ड की 88वीं बैठक में अनुमोदित किया गया था।

[14] राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केन्द्र शासित चंडीगढ़ ने नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चंडीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में कहा (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक अंग है, ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मेसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने भी माना (20.04.2007) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का अंग है जिस पर अनुबंध आधारित है।

उत्तर स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्योंकि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से पट्टा किराया निर्धारित करना उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) का उल्लंघन था, जिसमें वैश्विक मंदी के चलते वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों के पट्टा किराया को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष कर राहत प्रदान की गई थी। किन्तु, सीईओ ने अपने अधिकार का उल्लंघन किया तथा सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किए बिना ही वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के पट्टा किराये को कम कर दिया। अग्रेतर जीनीडा के बोर्ड ने भी सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं के विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान करते हुए उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) को भी अतिक्रमित किया।

स्वरूप में परिवर्तन के लिए शुल्क का आरोपण न किया जाना

5.3.5.3 जीनीडा के एमसीपीएम के क्लॉज–एन में प्रावधान है कि आवंटी संगठन के 'स्वरूप में परिवर्तन' (सीआईसी) के लिए हस्तांतरित अंशों के अनुपात में शुल्क लगाया जाएगा। यद्यपि, यदि आने वाले सहयोगी या अंशधारक रक्त सम्बन्ध के अन्तर्गत हैं तो कोई सीआईसी शुल्क नहीं लगाया जाता है।

अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से तीन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के हस्तांतरण पर सीआईएस शुल्क नहीं लगाने के कारण जीनीडा को ₹ 1.07 करोड़ की हानि हुई।

एमसीपीएम का क्लॉज–एन (11) आगे प्रावधान करता है कि जहां भी लागू हो सीआईसी शुल्क मूल आवंटी(यों)/हस्तांतरी(यों) के अतिरिक्त अन्य द्वारा धारित अंशधारिता की सीमा पर लगाया जाएगा। उपरोक्तानुसार देय सीआईसी शुल्क हस्तांतरण शुल्क के बराबर होगा। हस्तांतरण शुल्क भूखण्ड/दुकान/निर्मित स्थान के कुल प्रीमियम के दस प्रतिशत की दर से होगा।

जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 86वीं बैठक (अक्टूबर 2010) में निर्णय लिया कि पंजीकरण अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों (सीआईएस) में परिवर्तन के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। जीनीडा ने अनुपालन में, एक कार्यालय आदेश (नवम्बर 2010) निर्गत किया जिसके माध्यम से इसने सीआईएस शुल्क को समाप्त कर दिया एवं अंशधारिता में परिवर्तन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को भी समाप्त कर दिया। यह आदेश उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) पर आधारित था, जिसे बाद में उ.प्र. सरकार द्वारा भारी कर वंचन के आधार पर निरस्त (फरवरी 2020) कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार का आदेश (11 अक्टूबर 2010) एक स्पष्टीकरण था कि कम्पनी के नाम में परिवर्तन/अंशधारिता में परिवर्तन के प्रकरण में सीआईसी विलेख के पंजीकरण एवं स्टाम्प शुल्क के भुगतान की आवश्यकता नहीं थी। परन्तु उ.प्र. सरकार का आदेश जीनीडा द्वारा लगाए गए सीआईएस शुल्कों से सम्बन्धित नहीं था, फिर भी जीनीडा ने आगे बढ़कर उ.प्र. सरकार के आदेश का उद्धरण देते हुए सीआईएस शुल्क के प्रावधान को समाप्त कर दिया। इस प्रकार आवंटी कम्पनी को बिना किसी शुल्क के अंशधारकों के दूसरे समूह के पक्ष में भूखण्ड हस्तान्तरित करने की सुविधा प्रदान की गई।

लेखापरीक्षा में जाँचे गए 17 नमूना प्रकरणों में से तीन आवंटियों[15] के प्रकरण में मई 2013 से जनवरी 2016 की अवधि में 50 से 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तित कर दी गई। किन्तु, इन तीन प्रकरणों में सीआईसी शुल्क के रूप में कुल ₹ 1.07 करोड़ की राशि आवंटियों से वसूल नहीं की गई, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को राजस्व की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के

[15] किशोर प्रॉपमार्ट (पी) लिमिटेड (दुग्ध एवं सब्जी बूथ का आवंटन) – मई 2014 में 50 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई, यूरो इंजीनियरिंग कंसल्टेट (पी) लिमिटेड (दुकान का आवंटन)–मई 2013 में 100 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई एवं स्टारटेल रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) (भूखण्ड का आवंटन) – जनवरी 2016 में 100 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई।

परिवर्तन के परिणामस्वरूप अपात्र आंवटियों को प्रणाली में हेरफेर करके गैर–पारदर्शी आवंटन किया गया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने कहा कि वर्ष 2019 में सभी सर्वोत्तम प्रथाओं को सम्मिलित करते हुए व्यापक आदेश निर्गत[16] किए गए हैं। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं, जीनीडा को यह जाँच करने का निर्देश दिया कि क्या विवरणिका की शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है।

भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि

5.3.5.4 जीनीडा बोर्ड ने क्रमशः 25 फरवरी 2011 एवं 29 मार्च 2011 को सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं की विवरणिका को अनुमोदित किया। इन योजनाओं के अन्तर्गत आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर धरोहर राशि का समायोजन कर निविदा राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होता है। शेष राशि आवंटन की तिथि से संगणित ब्याज सहित 16 अर्धवार्षिक किश्तों[17] में देय थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जून 2015 में शुरू की गई सीबीपी–III योजना के विवरणिका में, जीनीडा ने भुगतान की शर्त को बदल दिया था जिसके अन्तर्गत शेष प्रीमियम पर ब्याज (अर्थात, आवंटन राशि के भुगतान के पश्चात्) की गणना आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से की जानी थी। अनुवर्ती योजनाओं (सीबीपी–IV, V, VI[18], एवं VII) में भी भुगतान की इस शर्त में ढील दी गई तथा ब्याज की गणना आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से ही की गयी। इन परिवर्तनों के परिणामस्वरूप, सीबीपी–III योजना में, जीनीडा ने आवंटन की तिथि से आवंटन राशि जमा करने की तिथि तक की अवधि के लिए ब्याज नहीं लिया। अनुवर्ती योजनाओं के प्रकरणों में भी, आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि एवं आवंटन राशि जमा करने की नियत तिथि के बीच 120 दिनों के लिए कोई ब्याज नहीं लगाया गया। ब्याज की गणना प्रक्रिया में इस परिवर्तन ने जीनीडा के राजस्व को प्रभावित किया एवं चूंकि यह एक नीतिगत निर्णय था, इसे लागू करने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक था। किन्तु, इन योजनाओं (सीबीपी–III अग्रेतर) को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया। सीबीपी–I एवं II योजनाओं में बोर्ड द्वारा अनुमोदित नियम एवं शर्तें, सीबीपी–III अग्रेतर योजनाओं में सीईओ के अनुमोदन (29 मई 2015) से बदल दी गईं। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि भुगतान की शर्तों में परिवर्तन से आवंटियों को छः दिनों से 120 दिनों की अवधि के लिए ब्याज का लाभ प्राप्त हुआ जिसके कारण जून 2015 से सितम्बर 2016 की अवधि में आरम्भ की गयी सीबीपी योजनाओं III से VII के अन्तर्गत वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के 22 प्रकरणों मे जीनीडा को ₹ 27.56[19] करोड़ की हानि हुई ***(परिशिष्ट– 5.3.1)***।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए उ.प्र. सरकार ने निर्देश दिया था (अक्टूबर 2009) कि जिन आवंटियों ने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान करना प्रारम्भ नहीं किया, उन्हें माँग पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर आरक्षण–सह–आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का दस प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था, जिनका अनुपालन किया गया।

---

[16] जीनीडा ने अपने 25 जून 2019 के आदेश में पूर्ण सीआईसी के प्रकरण में प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से सीआईसी के लिए शुल्क लगाया तथा ऐसे प्रकरणों में जहाँ सीआईसी 100 प्रतिशत से कम है, के लिए ये शुल्क आनुपातिक आधार पर रखा।

[17] आर्थिक मंदी को देखते हुए, आवंटन की तिथि से 24 माह की अधिस्थगन अवधि की अनुमति दी गई तथा केवल अर्धवार्षिक किश्तों में अधिस्थगन अवधि के दौरान अर्जित ब्याज देय था।

[18] इस योजना के अन्तर्गत कोई आवंटन नहीं किया गया।

[19] पूर्व की योजनाओं सीबीपी–I एवं सीबीपी–II की तुलना में अतिरिक्त 10 प्रतिशत आवंटन धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज को छोड़कर।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि यह सीबीपी–I एवं सीबीपी–II के नियम एवं शर्तों के सम्बन्ध में है तथा इसमें सीबीपी–III अग्रेतर योजना में नियम एवं शर्तों में परिवर्तन के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा की आपत्ति को सम्बोधित नहीं किया गया है जिसमें सीबीपी-III योजना के अन्तर्गत वास्तविक आवंटन की तिथि (सीबीपी-III योजना)/(सीबीपी–IV योजना से आगे) के स्थान पर आवंटन धनराशि की जमा की नियत तिथि से ब्याज लेने के कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई।

विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.3.6 लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि योजनाओं की विवरणिकाओं के विभिन्न नियमों एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान हुआ। ये आपत्तियाँ नीचे दी गयी हैं:

निर्माण की निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटन निरस्त करने में विफलता

जीनीडा ने निर्माण पूरा करने के लिए निर्धारित समय सीमा से 51 से 164 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी चार वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन को निरस्त नहीं किया।

5.3.6.1 योजना विवरणिका में प्रावधान है कि पट्टेदार को स्वीकृत ले आउट योजना के अनुसार आवंटित भूखण्ड का निर्माण पूरा करना होगा तथा निर्धारित अवधि के अन्दर कार्यपूर्ति/कार्यशीलता का प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा में जाँच की गई 17 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों में से चार प्रकरणों में (एक दुकान, एक वाणिज्यिक भूखण्ड एवं दो दुग्ध तथा सब्जी बूथ भूखण्ड) आवंटित वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के उपरांत भी पूर्ण/कार्यशील नहीं बनाया जा सका, जैसा कि **तालिका 5.3.6** में वर्णित है।

तालिका 5.3.6: निर्धारित अवधि के पश्चात् भी क्रियाशील नहीं की गई इकाइयों का विवरण

क्रं.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन का प्रकार	आवंटन की तिथि	निष्पादित पट्टा विलेख	योजना विवरणिका के अनुसार इकाई को पूर्ण करने/क्रियाशील बनाने की नियत तिथि	मार्च 2021 तक विलम्ब की अवधि (माह में)	आवंटी द्वारा जमा किया गया प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जब्त की जाने वाली राशि (₹ करोड़ में)
1.	चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड[20]	वाणिज्यिक भूखण्ड	28.04.2005	1.02.2006	1.02.2008	157	2.82	0.83
2.	सनशाइन रेफ्रिजरेशन इंडिया (पी) लिमिटेड	दुग्ध एवं सब्जी बूथ	3.07.2006	2.01.2007	2.07.2007	164	0.55	0.55
3.	स्वागथ कॉन्टिनेंटल प्राइवेट लिमिटेड	दुकान	31.12.2007	22.06.2009	22.12.2009	135	7.79	7.79
4.	किशोर प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	दुग्ध एवं सब्जी बूथ	26.02.2013	9.06.2014	9.12.2016	51	0.25	0.25
जब्त की जाने वाली कुल राशि								**9.42**

स्रोत: जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेख/आँकड़े।

उक्त चार आवंटन प्रकरणों में योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुसार, दुकान/भूखण्ड को क्रियाशील बनाने हेतु शर्तों का पालन सुनिश्चित् न करने की स्थिति में आवंटन/पट्टा निरस्त करने योग्य होंगे तथा निरस्त करने की तिथि तक जमा कुल धनराशि जीनीडा के पक्ष में जब्त कर ली जाएगी। यद्यपि, जीनीडा ने

[20] इस वाणिज्यिक भूखण्ड का प्रीमियम ₹ 3.34 करोड़ था तथा वाणिज्यिक भूखण्ड के प्रकरण में यदि आवंटी भुगतान में चूक करता है तो प्रीमियम का 25 प्रतिशत जब्त कर लिया जायेगा।

निर्धारित समय सीमा से 51 से 164 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी आवंटियों द्वारा आवंटित वाणिज्यिक भूखण्डों/दुकानों को क्रियाशील करने में विफल रहने पर भी इन आवंटनों को निरस्त नहीं किया। परिणामस्वरूप, आवंटियों की जमा धनराशि ₹ 9.42 करोड़ को भी जब्त नही किया गया, जिसके कारण आवंटियों को अनुचित लाभ प्राप्त हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) एवं कहा कि जिन आवंटियों ने नियत समय के अन्दर अपनी वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को क्रियाशील नहीं किया उन प्रकरणों में शास्ति आरोपित कर आगे की कार्यवाही की जाएगी।

भूखण्ड निरस्तीकरण पर कम कटौती

5.3.6.2 जीनीडा ने सीएचपी 01/08 योजना के अन्तर्गत हाउसिंग डेवलपमेंट एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को 20,235 वर्गमीटर का वाणिज्यिक होटल भूखण्ड ₹ 34,250 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 69.30 करोड़ में आवंटित (06 अगस्त 2008) किया। योजना विवरणिका के शर्त संख्या X में प्रावधान है कि देय राशि के भुगतान में विफलता के आधार पर यदि आवंटन निरस्त किया जाता है, तो वाणिज्यिक भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत जब्त कर लिया जाएगा एवं शेष राशि, यदि कोई हो, आवंटी को बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

भूखण्ड निरस्त करने पर कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत जब्त हो जाता है। यद्यपि, जब्ती उद्देश्यों के लिए प्रीमियम के हिस्से के रूप में अतिरिक्त प्रतिकर की राशि को सम्मिलित नहीं करने के कारण जीनीडा ₹ दो करोड़ ज़ब्त करने में विफल रहा।

आवंटी द्वारा देय राशि का भुगतान न किये जाने के कारण जीनीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने भूखण्ड निरस्त करने की स्वीकृति दी (7 सितम्बर 2017)। तदनुसार, आवंटी को निरस्तीकरण पत्र निर्गत किया गया (14 सितम्बर 2017)। जीनीडा ने ₹ 20.79 करोड़ (कुल प्रीमियम राशि का 30 प्रतिशत) की राशि जब्त कर ली एवं शेष राशि ₹ 28.39 करोड़ आवंटी को (14 सितम्बर 2017) वापस कर दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ₹ 6.68 करोड़ के अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए आवंटी को एक माँग पत्र (जून 2013) निर्गत किया था, जिसे माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश[21] (अक्टूबर 2011) के अनुपालन में जीनीडा द्वारा किसानों को वितरित अतिरिक्त प्रतिकर के बोझ की वसूली के लिए लगाया गया था। परन्तु, आवंटी द्वारा जीनीडा को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया। चूंकि आवंटित भूखण्ड के लिए अतिरिक्त प्रतिकर आवंटी द्वारा जीनीडा को देय कुल राशि (अर्थात, भूखण्ड का प्रीमियम) की प्रकृति में आता है, अतः जब्ती राशि की गणना के समय इसे ध्यान में रखा जाना चाहिए था। किन्तु, जीनीडा ने आवंटी से देय अतिरिक्त प्रतिकर का 30 प्रतिशत जब्त नहीं किया, परिणामस्वरूप आवंटी से ₹ दो करोड़ की कम वसूली की गयी।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा आवंटी से पट्टा किराया के साथ शेष पट्टा किराया पर शास्ति (निरस्तीकरण की तिथि तक) के साथ देय ₹ 13.60 करोड़ की वसूली करने में भी विफल रहा, जिसे जीनीडा द्वारा आवंटी को ₹ 28.39 करोड़ की वापसी अवमुक्त करने से पूर्व वसूल किया जाना चाहिए था। परिणामतः जीनीडा की अविवेकपूर्ण कार्यवाही के कारण पट्टा किराये के वसूल न होने के कारण ₹ 13.60 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को आवंटी से देय अतिरिक्त प्रतिकर के 30 प्रतिशत की धनराशि को जब्त करने में विफल रहने एवं भूखण्ड निरस्त करने पर अप्राप्त पट्टा किराया के कारण कुल ₹ 15.60 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि निरस्तीकरण पर कटौती, विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार की गई है। आगे, यह भी कहा गया कि

[21] गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य के प्रकरण में (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443)।

माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के दृष्टिगत वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर वसूल किया जा रहा है, जो कि विवरणिका की शर्तों में निर्दिष्ट नहीं था। इसलिए, अतिरिक्त प्रतिकर की राशि को भूखण्ड के प्रीमियम के रूप में नहीं माना गया एवं निरस्तीकरण के समय समायोजित नहीं किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा पट्टा किराये की वसूली में सम्यक सतर्कता नहीं रखने के कारण अपने वित्तीय हितों की रक्षा करने में विफल रहा। आवंटी से वसूल किया जाने वाला अतिरिक्त प्रतिकर भूखण्ड के भू–प्रीमियम की प्रकृति का है, इसलिए जब्ती के लिए देय राशि की गणना करते समय इस पर विचार किया जाना था। इसके अतिरिक्त, जैसा कि वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV (अगस्त 2015) की योजना विवरणिका से भी पता चला, जीनीडा ने विवरणिका में एक नया अनुच्छेद सम्मिलित किया कि यदि किसी न्यायालय या उ.प्र. सरकार या प्राधिकरण के किसी आदेश/निर्देश के कारण, बढ़ा हुआ प्रतिकर किसानों को दिया जाता है, तो आवंटी/पट्टाधारी को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर बढ़े हुए प्रतिकर का आनुपातिक भार वहन करना होगा तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का निर्णय अंतिम एवं आवंटी/पट्टेदार पर बाध्यकारी होगा। यद्यपि, जीनीडा ने अगस्त 2015 से पूर्व योजना विवरणिका में ऐसा कोई अनुच्छेद सम्मिलित नहीं किया जो विवरणिका के नियम एवं शर्तों को अंतिम रूप देने में सम्यक सतर्कता की कमी का सूचक है।

आवंटन में अनुचित लाभ

5.3.7 लेखापरीक्षा में देखे गए सम्यक सतर्कता की कमी के दृष्टांत नीचे दिए गए हैं:

पुनर्स्थापन शुल्क से छूट देकर अनुचित लाभ

5.3.7.1 मई 2006 में आरम्भ की गयी योजना विवरणिका (एमवीएस 01) के नियम एवं शर्तों के अनुसार दूध एवं सब्जी बूथ के आवंटन 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा का प्रावधान करती है। अग्रेतर, जीनीडा के एमसीपीएम के क्लॉज–क्यू में प्रावधान है कि आवंटी निरस्तीकरण पत्र निर्गत होने की तिथि से 90 दिनों के अन्दर आवंटन राशि के 10 प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापन शुल्क का भुगतान करके अपने निरस्त किए गए भूखण्ड को पुनर्स्थापित करा सकता है।

जीनीडा ने (3 जुलाई 2006) सनशाइन रेफ्रिजरेशन इण्डिया (प्राइवेट) लिमिटेड को 200 वर्गमीटर का भूखण्ड ₹ 24,122 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 48.24 लाख में दुग्ध एवं सब्जी बूथ के लिए आवंटित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में निर्धारित 30 वर्षों की अवधि के विरुद्ध आवंटी के साथ 90 वर्षों के लिए पट्टा विलेख (2 जनवरी 2007) निष्पादित किया गया।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा द्वारा बार–बार नोटिस निर्गत किए जाने के उपरांत भी आवंटी ने 19 सितम्बर 2013 तक ₹ 50.05 लाख (प्रीमियमः ₹ 41.99 लाख एवं पट्टा किरायाः ₹ 8.06 लाख) की बकाया राशि जमा नहीं की। इसलिए, जीनीडा के सीईओ ने (20 दिसम्बर 2013) भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने की स्वीकृति प्रदान की। किन्तु सीईओ के अनुमोदन (20 दिसम्बर 2013) के उपरांत भी जीनीडा के प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) ने, भूखण्ड के आवंटन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में आवंटी को निरस्तीकरण नोटिस निर्गत नहीं किया। इस बीच, आवंटी ने 13 जनवरी 2014 को आंशिक भुगतान के रूप में ₹ 25 लाख जमा कर दिए। सीईओ ने (21 नवम्बर 2014) आवंटी से ₹ 4.82 लाख का पुनर्स्थापन शुल्क न लेने का अनुमोदन इस आधार पर दिया कि निरस्तीकरण की नोटिस नहीं दी गयी थी। किन्तु, निरस्तीकरण नोटिस निर्गत नहीं करने के लिये प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई। यह भी उल्लेखनीय है कि भूखण्ड के पुनर्स्थापन के उपरान्त, आवंटी ने उस तिथि (फरवरी 2015) तक बकाया ₹ 20.89 लाख के विरुद्ध प्रीमियम के रूप में केवल ₹ पाँच लाख

की राशि ही जमा की (फरवरी 2015)। परिणामस्वरूप, अप्रैल 2021 तक बकाया राशि बढ़कर ₹ 69.92 लाख (प्रीमियमः ₹ 36.67 लाख एवं पट्टा किराया : ₹ 33.25 लाख) हो गई।

इस प्रकार विवरणिका में विज्ञापित 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष के लिए पट्टा–विलेख निष्पादित कर आवंटी को अनुचित लाभ दिया गया। आगे, जीनीडा, प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण नोटिस निर्गत करने में विफल रहने के कारण ₹ 4.82 लाख के पुनर्स्थापन शुल्क से भी वंचित रहा। निरस्तीकरण नोटिस निर्गत न करने तथा 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा निष्पादित करने में हुई चूक के लिए जीनीडा द्वारा कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि सीईओ ने (नवम्बर 2014) आवंटी से पुनर्स्थापन शुल्क न लेने की स्वीकृति इस आधार पर प्रदान की, कि आवंटी ने निरस्तीकरण नोटिस निर्गत करने से पूर्व ₹ 25 लाख जमा करा दिये थे। जीनीडा ने (मार्च 2022) बताया कि 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष के लिए पट्टा विलेख निष्पादित करने के प्रकरण में कार्यवाही प्रस्तावित की जा रही है।

यद्यपि उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है, तथापि कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नही किया गया। इसके अतिरिक्त, जीनीडा 14 साल बीत जाने के उपरांत भी पट्टा विलेख को सही करने में विफल रहा एवं अभी तक (मार्च 2022) बकाया धनराशि की वसूली नहीं की जा सकी है, इसलिए मिलीभगत की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

न्यायालय के समादेश के उल्लंघन के कारण हानि

5.3.7.2 जीनीडा ने अल्फा सेक्टर में निविदा के आधार पर 4,800 वर्गमीटर का एक वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड ₹ 2,375 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 1.14 करोड़ के प्रीमियम पर चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को (जून 1995) आवंटित किया। किन्तु आवंटी द्वारा पट्टा किराया एवं ब्याज भुगतान के सम्बन्ध में आवंटन के नियम एवं शर्तों में छूट माँगे जाने पर आवंटन (जुलाई 1995) निरस्त कर दिया गया।

न्यायालय के आदेश के उल्लंघन तथा उप–विभाजन एवं विवादित भूखण्ड (यथास्थिति के तहत) के आवंटन के कारण जीनीडा को पुरानी दर पर आवंटी को एक अन्य भूखण्ड आवंटित करने पर ₹ 8.36 करोड़ के आवंटन प्रीमियम की हानि हुई।

इस प्रकरण में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने (सितम्बर 1998) जीनीडा एवं आवंटी को अगले आदेश तक यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया। किन्तु, जीनीडा ने विवादित भूखण्ड को उप–विभाजित कर इसे केसन कंस्ट्रक्शन एवं कसाना टावर्स नामक अन्य पार्टियों को क्रमशः ₹ 35,108 प्रति वर्गमीटर एवं ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर से आवंटित (2001–02) कर दिया। तत्पश्चात् मूल आवंटी ने माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष अवमानना याचिका दायर की। इसे देखते हुए जीनीडा के बोर्ड ने 51वीं बोर्ड बैठक (नवम्बर 2004) में आवंटी के साथ न्यायालय के बाहर समझौता करने की अनुमति दी तथा माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन नहीं करने पर उत्तरदायित्व निर्धारित करने का निर्देश दिया। तदनुसार, आवंटी को ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की परस्पर सहमत दर पर उसी सेक्टर में 5,200 वर्गमीटर का एक अन्य भूखण्ड आवंटित (अप्रैल 2005) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समादेश के अनुसार भूखण्ड पर यथास्थिति बनाए रखने में विफल रहने के कारण 'न्यायालय के बाहर' समझौता करने के लिए मजबूर होना पड़ा। परिणामतः, जीनीडा को पूर्व में प्राप्त ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर की तुलना में ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की बहुत कम दर पर एक बड़ा भूखण्ड आवंटित करना पड़ा। इसके परिणामस्वरूप आवंटन प्रीमियम राशि ₹ 8.36 करोड़ की हानि हुई एवं तद्पश्चात् ₹ 2.29 करोड़ के पट्टा किराये की भी हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.3.7** में आगणित किया गया है।

तालिका 5.3.7 : जीनीडा को हुई हानि की गणना

विवरण	गणना	धनराशि (₹ करोड़ में)
नए भूखण्ड का मूल्य जो 2001–02 में आवंटन की न्यूनतम दर पर प्राप्त होता (कसाना टावर्स के प्रकरण में)	5,200 वर्गमीटर, ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर से	11.70
घटाएं: चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित नए भूखण्ड का मूल्य	5,200 वर्गमीटर, ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की दर से	3.34
जीनीडा को प्रीमियम की हानि (अ)		8.36
27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया की परिणामी हानि (ब)		2.29
	योग	**10.65**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त आँकड़े।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने 10 से अधिक वर्षों के व्यतीत हो जाने के पश्चात्, दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करने के लिए एक जाँच समिति[22] का गठन (5 अगस्त 2014) किया। आगे, इस प्रकरण में लोक लेखा समिति[23] के उत्तरदायित्व निर्धारित करने के निर्देश (6 अगस्त 2014) के उपरान्त एवं जाँच समिति के गठन के सात वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त प्रतिवेदन अभी भी प्रतीक्षित (मार्च 2022) थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैकल्पिक भूखण्ड चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में आवंटित किया गया। जीनीडा द्वारा माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में प्रस्तुत शपथपत्र के दृष्टिगत बोर्ड की 51वीं बैठक में बोर्ड ने वैकल्पिक भूखण्ड के आवंटन, नियम एवं भूखण्ड के मूल्य को अनुमोदित किया।

तथ्य यह है कि जीनीडा विवादित भूखण्ड पर यथास्थिति बनाए रखने के माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन नहीं करने के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करने में विफल रहा जिसके कारण ₹ 10.65 करोड़ की वित्तीय हानि हुई।

लीड सदस्य की आवश्यक अंशधारिता के बिना विशेष प्रयोजन कम्पनी के गठन का अनुमोदन

विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने अनियमित रूप से वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) को भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुमति दी, जिसमें लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) की कोई अंशधारिता नहीं थी।

5.3.7.3 जीनीडा ने (सितम्बर 2016) द्वि–निविदा प्रणाली (तकनीकी एवं वित्तीय) पर आधारित बिल्डरों/डेवलपर्स को 44 वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (सीबीपी VII/2016–17) आरम्भ की। विवरणिका की शर्त संख्या सी–10 में प्रावधान है कि लीड सदस्य (निविदा जमा करने की तिथि पर) विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) में कम से कम 30 प्रतिशत अंशधारिता तब तक बनाये रखेगा जब तक कि कम से कम परियोजना के एक चरण का अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र जीनीडा से प्राप्त नहीं हो जाता।

उपरोक्त योजना के अन्तर्गत, जीनीडा ने मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड के नेतृत्व वाले एक कंसोर्टियम को 18,900 वर्गमीटर का एक वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड (4 नवम्बर 2016) आवंटित किया। कंसोर्टियम में लीड सदस्य के अतिरिक्त पाँच रेलवेंट सदस्य थे।

लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) के प्रस्ताव (3 मार्च 2017) पर जीनीडा के सीईओ ने मार्ट प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड[24] (11,777.22 वर्गमीटर) एवं वायबल वेंचर (पी)

[22] इसमें तीन सदस्य, यथा महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (नियोजन) तथा महाप्रबंधक (परियोजना) सम्मिलित हैं।

[23] लोक लेखा समिति ने जीनीडा पर वर्ष 2007–08 के लिए स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग के प्रतिवेदन के दृष्टिगत इस प्रकरण पर चर्चा की थी।

[24] 7 मार्च 2017 को गठन किया गया।

लिमिटेड[25] (6916.78 वर्गमीटर) नामक दो एसपीसी के पक्ष में भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए अनुमति (28 मार्च 2017) प्रदान की। दोनो ही एसपीसी ने 7 जून 2017 को जीनीडा के साथ पट्टा विलेख निष्पादित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) का गठन तीन रेलवेंट सदस्यों द्वारा किया गया था तथा लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) की एसपीसी में कोई अंशधारिता नहीं थी। जीनीडा के वाणिज्यिक प्रभाग के प्रबंधक ने भूखण्ड के उप–विभाजन का अनुमोदन प्राप्त करते समय (28 मार्च 2017) यह सुनिश्चित नहीं किया कि लीड सदस्य के पास वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) में 30 प्रतिशत की हिस्सेदारी थी, जैसा कि **तालिका 5.3.8** में वर्णित है।

तालिका 5.3.8: एसपीसी में कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता स्थिति दर्शाने वाला विवरण

एसपीसी का नाम	एसपीसी में कम्पनियों का नाम	कंसोर्टियम में स्थिति	एसपीसी में कंसोर्टियम के सदस्यों की अंशधारिता का प्रतिशत
मार्ट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य	48
	मॉल बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	44
	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	8
		योग	**100**
वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड	प्लैनेट रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	72
	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	14
	विद्यालक्ष्मी एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	14
		योग	**100**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़ें।

इस प्रकार, एसपीसी (वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड) के गठन को अनुमोदित करते समय सम्यक सतर्कता की कमी स्पष्ट थी, जिसके कारण एसपीसी को 6,916.78 वर्गमीटर के उप–विभाजित वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड का आवंटन मिला, जिसमें लीड सदस्य की कम से कम 30 प्रतिशत हिस्सेदारी नहीं थी, जो योजना विवरणिका की शर्त संख्या सी–10 के अनुसार आवश्यक था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि दोनों एसपीसी देय धनराशि के भुगतान में नियमित नहीं थे, जिसके कारण प्रीमियम एवं पट्टा किराया (अप्रैल 2021) के रूप में ₹ 103.99 करोड़ तक का बकाया हो गया। ये परियोजनाएँ, योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के अनुसार जून 2020 में पूर्ण होनी[26] थीं, किन्तु ये परियोजनाएँ पूर्ण नहीं थीं (अप्रैल 2021)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आवंटन योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के खण्ड 7 (ई) के अनुसार किया गया, जिसमें भूखण्डों का उप–विभाजन एवं पट्टा विलेखों का निष्पादन लीड सदस्य एवं/या रेलवेंट सदस्य एवं/या कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा गठित एसपीसी के पक्ष में प्रदान किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूखण्ड के उप–विभाजन के उपरान्त, मूल आवंटन का लीड सदस्य, उप–विभाजित भूखण्डों में से एक एसपीसी, वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड में लीड सदस्य नहीं था, जो योजना विवरणिका के शर्त संख्या सी–10 का उल्लंघन था। इस प्रकार, दोनों एसपीसी में लीड सदस्य की अंशधारिता सुनिश्चित किए बिना एसपीसी के पक्ष में भूखण्ड के उप–विभाजन को अनुमोदित करते समय सम्यक सतर्कता की कमी ने एक उप–विभाजित भूखण्ड में से लीड सदस्य को बहिर्गमन की सुविधा प्रदान की, जो अनियमित था।

---

[25] 10 मार्च 2017 को गठन किया गया।

[26] दोनो ही प्रकरणों में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष, जो 7 जून 2017 को निष्पादित किया गया।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम

5.3.8 महायोजना 2021 के अनुसार, ग्रेटर नोएडा को एक ऐसे एक शहर के रूप में नियोजित किया गया था जिसमें उद्योग मुख्य आर्थिक गतिविधि के रूप में था, जो व्यापक शहरी विकास के लिए आवश्यक आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत एवं अन्य उपयोगों द्वारा समर्थित था। निर्धारित समय में आवंटित भूखण्डों/दुकानों पर वाणिज्यिक इकाईयों की वास्तविक स्थापना किये बिना वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन का उद्देश्य पूरा नहीं किया जा सकता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ अपूर्ण/क्रियाशील नहीं की गई थीं। इसके अतिरिक्त निर्मित दुकानें एवं कियोस्क भी अनावंटित पड़े हुए थे। इससे गरीब किसानों से भूमि लेने एवं उन्हें वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास के लिए आवंटित करने के पीछे के उद्देश्य को विफल कर दिया, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने/इकाइयों को क्रियाशील बनाने में विफलता

5.3.8.1 जीनीडा के अपने सिस्टम विभाग के आँकड़ों के अनुसार, जीनीडा द्वारा अप्रैल 2021 तक 335 वाणिज्यिक भूखण्ड (23,33,952 वर्गमीटर क्षेत्र) एवं 428 निर्मित दुकाने/कियोस्क (13,178 वर्गमीटर स्थान) आवंटित किए गए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- आवंटित किए गए 335 वाणिज्यिक भूखण्डों में से, 305 भूखण्डों का निर्माण–कार्य पूर्ण हो जाना था, जिनमें से योजना विवरणिका में निर्धारित समय–सीमा के अनुसार 298 भूखण्डों को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जाना था। 305 भूखण्ड जो पूर्ण हो जाने थे, में से केवल 28 भूखण्डों (नौ प्रतिशत) में निर्माण पूर्ण किया गया जबकि सात अन्य प्रकरणों में पट्टा विलेख भी निष्पादित नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए आँकड़ों में 233 भूखण्डों को क्रियाशील के रूप में इंगित किया गया, जिसमें 28 पूर्ण भूखण्डों में से 20 सम्मिलित थे एवं शेष 213 क्रियाशील भूखण्डों में, उनके पूर्ण होने की तिथियों का उल्लेख नहीं किया गया था। यह इंगित करता है कि या तो इन भूखण्डों को उनकी वास्तविक कार्यपूर्ति के बिना त्रुटिपूर्ण तरीके से क्रियाशील दिखाया गया या उनकी कार्यपूर्ति होने की तिथियों को आँकड़ों में अद्यतनीकृत नहीं किया गया।

- आवंटित 428 निर्मित दुकानों/कियोस्कों में से 415 निर्मित दुकानों/कियोस्कों को उनके संबंधित योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जाना था। इसमें से 289 निर्मित दुकानों/कियोस्कों (70 प्रतिशत) को क्रियाशील कर दिया गया था। शेष 126 निर्मित दुकानों/कियोस्कों (30.36 प्रतिशत) जिन्हें क्रियाशील बनाया जाना था, में से 14 प्रकरणों में पट्टा विलेख तक निष्पादित नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में समय–सीमा के अनुरूप, नियोजन प्रभाग द्वारा वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटियों द्वारा भवनों का निर्माण/कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने तथा वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा अनुमोदित वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों (भूखण्डों/दुकानों/कियोस्कों) को निर्धारित समय सीमा के अन्दर क्रियाशील करना सुनिश्चित करने में अनुश्रवण का अभाव था।

एग्ज़िट कान्फ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति से सहमति व्यक्त की तथा कहा कि कार्यपूर्ति/संचालन में लंबे विलम्ब के

प्रकरण के समाधान के लिये एक नया कानून[27] बनाया गया है एवं जहां ऐसे प्रकरण सामने आएंगे वहां आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

अविक्रीत दुकानें एवं कियोस्क

5.3.8.2 जीनीडा ने ग्रेटर नोएडा टाउनशिप के निवासियों की दिन–प्रतिदिन की आवश्यकताओं के लिए समय–समय पर दुकानों एवं कियोस्कों का निर्माण किया। ये दुकानें/कियोस्क वाणिज्यिक गतिविधियों जैसे सामान्य प्रयोजन के लिए उपयोग, नाई, सब्जियां, ड्राई क्लीनर एवं स्थानीय निवासियों की आवश्यकता के लिए रेस्तरां के उपयोग के लिए थे। अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की दिनांक 19 नवम्बर 2019 को स्थिति **तालिका 5.3.9** में दर्शायी गयी है।

तालिका 5.3.9 : अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की स्थिति

विवरण	दुकानें	कियोस्क
अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की कुल संख्या	**144**	**38**
पाँच साल से अधिक समय से अविक्रीत	143	37
तीन साल से अधिक लेकिन पाँच साल से कम के लिए अविक्रीत	0	0
एक वर्ष से अधिक लेकिन तीन वर्ष से कम के लिए	1	1
अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की कुल लागत (₹ करोड़ में)	**41.42**	**1.43**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गयी सूचना

सितम्बर 2012 से जनवरी 2016 की अवधि में दुकानों/कियोस्कों के लिए शुरु की गई योजनाओं में 144 दुकानों एवं 38 कियोस्कों के अविक्रित स्कन्ध को सम्मिलित नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा का ₹ 42.85 करोड़ का कोष अवरुद्ध हो गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सितम्बर 2012 से जनवरी 2016 की अवधि में दुकानों/कियोस्कों के लिए योजनाओं को आरम्भ करते समय, सभी अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को योजना विवरणिका में प्रचारित नहीं किया गया। दुकानों एवं कियोस्कों के लिए हाल ही में आरम्भ की गयी योजना (अगस्त 2018) में, 144 दुकानों एवं 38 कियोस्कों की अविक्रीत सूची के विरुद्ध योजना विवरणिका में केवल 15 दुकानों एवं 33 कियोस्कों को सम्मिलित किया गया। अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को सम्मिलित न करने के कारणों का उल्लेख अभिलेख में नहीं था।

चूँकि पाँच वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी दुकानों एवं कियोस्कों का आवंटन नहीं किया गया था, जो यह दर्शाता है कि इन दुकानों एवं कियोस्कों को जीनीडा द्वारा आवश्यकता के आंकलन के बिना बनाया गया या इन्हें अलग–थलग स्थानों में बनाया गया। इन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर एक ओर तो जीनीडा का ₹ 42.85 करोड़ का कोष अवरुद्ध हो गया तथा दूसरी ओर इन परिसम्पत्तियों पर वाणिज्यिक सुविधाओं की स्थापना का उद्देश्य भी विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में पुष्टि की, कि दुकानें/कियोस्क अभी भी अविक्रीत हैं। आगे, यह कहा कि इन दुकानों/कियोस्कों के आवंटन के लिए लगातार योजनाएं लाई जा रहीं हैं। हाल ही में आबादी व्यवस्थापन के अन्तर्गत किसानों को भूखण्ड के स्थान पर खाली दुकान/कियोस्क आवंटित करने का निर्णय लिया गया है।

यद्यपि उत्तर इस तथ्य की स्वतः पुष्टि करता है कि दुकानें/कियोस्क अभी भी अविक्रीत हैं, इसमें सभी अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को योजनाओं में सम्मिलित नहीं करने के प्रकरण को संबोधित नहीं किया गया जो जीनीडा के ढुल–मुल दृष्टिकोण को दर्शाता है।

---

[27] यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में एक संशोधन (जुलाई 2020) उ.प्र. सरकार द्वारा प्रभावी किया गया था, जो आवंटित उद्देश्य के लिए भूखण्ड का उपयोग करने के लिए कब्जे की तिथि से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि या आवंटन की शर्तों में निर्धारित अवधि, जो भी अधिक हो, प्रदान करता है। ऐसे प्रकरण में जहां उपरोक्त अवधि इस अधिनियम की प्रभावी होने की तिथि से पहले ही समाप्त हो गई थी, ऐसे भूखण्ड के उपयोग के लिए एक वर्ष की अतिरिक्त अवधि की अनुमति दी गई थी।

5.3.9 निष्कर्ष

चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय–सीमा तय करने की कमी, बोर्ड के अनुमोदन के बिना वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए सीईओ द्वारा योजना विवरणिका की शर्तों में परिवर्तन एवं जीनीडा के प्रभागों के बीच समन्वय की कमी जैसी प्रणालीगत कमियाँ देखी गईं। कम वसूली एवं शुल्क न लगाने के उदाहरण भी देखे गए। आगे, आवंटित अधिकांश वाणिज्यिक परिसम्पत्तियां अपूर्ण एवं अक्रियाशील थीं, जिससे वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आवंटन का उद्देश्य विफल हो गया।

5.3.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
24.	जीनीडा को वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की कार्यपूर्ति एवं क्रियाशीलता की कमी के कारणों का परीक्षण करना चाहिए एवं उपचारात्मक कार्यवाही करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
25.	चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित की जाए।

अध्याय–V (4)
स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V(4) स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन

प्रस्तावना

5.4.1 नोएडा के समरूप विकास योजना को अपनाते हुए, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी को सभी आधुनिक और विश्वस्तरीय खेलों और अन्य सम्बन्धित सुविधाओं के साथ एक एकीकृत मिनी टाउनशिप के रुप में विकसित करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया। यह परिकल्पना की गई कि स्पोर्ट्स सिटी से ग्रेटर नोएडा को एक मजबूत और स्पष्ट रूप से पहचान योग्य छवि मिलेगी एवं जहाँ पर आयोजित होने वाले बड़े खेल आयोजन, अन्य गतिविधियों जैसे पर्यटन, सामुदायिक बैठकों, प्रदर्शनियों, सम्मेलनों और त्योहारों को उत्प्रेरित करेंगे।

जीनीडा ने अपनी महायोजना–2021 में रिक्रिएशनल हरित के लिए 2016 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान किया। रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में, आमोद प्रमोद एवं मनोरंजन पार्क, खेल परिसर/केंद्र एवं स्पोर्ट्स सिटी सहित 24 प्रकार की गतिविधियों की अनुमति दी गई थी। स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी) के लिए भूखण्डों का आवंटन निविदा के आधार पर किया जाना था।

जीनीडा का वाणिज्यिक प्रभाग स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित कार्य करता है और आवंटन पश्चात की अनुपालनाओं का अनुसरण करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास और इनकी कार्यपूर्ति के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आंवटन की स्थिति

5.4.2 जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के लिए चार भूखण्ड आवंटित किए थे, जैसा कि **तालिका 5.4.1** में वर्णित है।

तालिका 5.4.1: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं के अन्तर्गत आवंटन

विवरण	स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड		रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के भूखण्ड	
	स्पोर्ट्स सिटी-01, सेक्टर टेकजोन IV	स्पोर्ट्स सिटी-02, सेक्टर-27	आरईपी-01, सेक्टर-27	आरईपी-02, सेक्टर-27
योजना कोड	एससी-01/ 2010-11	एससी-02/ 2014-15	आरईपी-01/ 2014-15	आरईपी-01/ 2014-15
योजना अवधि	1 मार्च 2011 से 23 मार्च 2011	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014
आवंटन की तिथि	30 मार्च 2011	21 जुलाई 2014	17 जुलाई 2014	17 जुलाई 2014
आवंटन के लिए प्रस्तावित क्षेत्र (वर्गमीटर)/(एकड़)	5,26,540 (130.11)	7,08,500 (175.08)	4,04,700 (100.00)	5,26,110 (130.00)
वास्तविक पट्टा (आवंटित) क्षेत्र (वर्गमीटर)	5,26,512 (130.10)	7,02,544 (173.60)	4,03,575 (99.73)	4,65,635 (115.06)
आरक्षित दर प्रति वर्गमीटर	₹ 6,400.00	₹ 12,690.00	₹ 7,725.00	₹ 7,725.00
आवंटित दर प्रति वर्गमीटर	₹ 6,715.00	₹ 12,852.00	₹ 8,100.00	₹ 8,200.00
आवंटित क्षेत्र का कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	₹ 353.55 करोड़	₹ 902.91 करोड़	₹ 326.90 करोड़	₹ 381.82 करोड़
आवंटित कंसोर्टियम में लीड सदस्य	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सुपरटेक लिमिटेड	आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड
भू–उपयोग (प्रतिशत)				
रिक्रिएशनल एवं स्पोर्ट्स	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	75 प्रतिशत से कम नहीं	75 प्रतिशत से कम नहीं

विवरण	स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड		रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के भूखण्ड	
	स्पोर्ट्स सिटी-01, सेक्टर टेकजोन IV	स्पोर्ट्स सिटी-02, सेक्टर-27	आरईपी-01, सेक्टर-27	आरईपी-02, सेक्टर-27
आवासीय/ग्रुप हाउसिंग	28 प्रतिशत	28 प्रतिशत	25 प्रतिशत	25 प्रतिशत
वाणिज्यिक	2 प्रतिशत से अधिक नहीं	2 प्रतिशत से अधिक नहीं		
स्पोर्ट्स, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के विकास के लिए विकासकर्ता आवंटियों का दायित्व	गोल्फ कोर्स (9 छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, इनडोर बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी।	गोल्फ कोर्स (9 छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, इनडोर बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी।	गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, मनोरंजन पार्क, खेल परिसर, विशिष्ट पार्क/थीम पार्क, उद्यान और चिड़ियाघर।	गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, मनोरंजन पार्क, खेल परिसर, विशिष्ट पार्क/थीम पार्क, उद्यान और चिड़ियाघर।

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत दो भूखण्ड और आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत दो भूखण्ड कुल 20,98,266 वर्गमीटर के पट्टा क्षेत्रफल के साथ चार अलग–अलग कम्पनियों के कंसोर्टियम को आवंटित किए। इन भूखण्डों को कंसोर्टियम के आवंटियों द्वारा 20 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया, जिसमें इसके आकार के अनुपात में प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड के लिए प्रीमियम एवं पट्टा किराये के भुगतान हेतु सम्बन्धित आवंटियों की स्वतंत्र देयता थी।

अप्रैल 2021 तक, स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत 20 आवंटनों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) में से 19 आवंटियों (95 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के सापेक्ष कुल बकाया ₹ 2,329.42 करोड़ का था जैसा कि **तालिका 5.4.2** में वर्णित है।

तालिका 5.4.2: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के आवंटियों के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक अतिदेय

योजना का नाम	उप–विभाजित भूखण्डों की कुल संख्या	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
			मूल धनराशि	मूल धनराशि पर ब्याज	पट्टा किराया ब्याज सहित	योग
स्पोर्ट्स सिटी-01	13	12	149.64	235.87	12.65	398.16
स्पोर्ट्स सिटी-02	4	4	494.96	817.40	81.93	1394.29
आरईपी-01	3	3	213.55	282.54	40.88	536.97
योग	**20**	**19**	**858.15**	**1335.81**	**135.46**	**2329.42**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

उपर्युक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.4.3** में विस्तृत है।

तालिका 5.4.3: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्ष से अधिक	0	0
पाँच से 10 वर्ष	2	703.28
तीन से पाँच वर्ष	6	277.97
तीन वर्ष से कम	11	1348.17
योग	**19**	**2329.42**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि आठ आवंटियों पर ₹ 981.25 करोड़ की धनराशि तीन वर्ष से अधिक से बकाया थी, तथापि, जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[1] के अनुसार पाँच मामलों को छोड़कर यथा औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (नवम्बर 2019 में निरस्त), सेकोम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड (नवम्बर 2019 में निरस्त), एमटेक बिल्डटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (जुलाई 2022 में निरस्त), मिस्टीक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (जनवरी 2023 में निरस्त), पाइन प्रोपबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (जनवरी 2023 में निरस्त), चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.4.3 लेखापरीक्षा ने जीनीडा द्वारा लाई गई स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं एवं उनके अन्तर्गत किए गए आवंटनों का विश्लेषण किया। 20 उप–विभाजित भूखण्डों में से, 17 उप–विभाजित भूखण्डों (स्पोर्ट्स सिटी–01 के 10 भूखण्ड, स्पोर्ट्स सिटी–02 के चार भूखण्ड एवं आरईपी के तीन भूखण्ड, कुल क्षेत्रफल 20,63,266 वर्गमीटर), जोकि 85 प्रतिशत था को, निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर चयनित किया गया।

लेखापरीक्षा ने स्थलों में से एक उप–विभाजित भूखण्ड[2] का जीनीडा के प्रबंधन के साथ एक संयुक्त भौतिक सत्यापन करने के साथ सभी चयनित 17 उप–विभाजित भूखण्डों के आवंटन की पत्रावलियों का परीक्षण किया।

हालाँकि, नियोजन प्रभाग की ओर से आवश्यक अनुपालनों की निष्पादन लेखापरीक्षा में जाँच नहीं की जा सकी, क्योंकि नियोजन प्रभाग ने नमूनाकृत स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों में से किसी भी मामले में भवन पूर्णता एवं मानचित्र अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराईं।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ *(**प्रस्तर 5.4.4 से 5.4.4.6**);*
- कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ *(**प्रस्तर 5.4.5 से 5.4.5.5**);*
- विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया *(**प्रस्तर 5.4.6 से 5.4.6.4**);*
- स्थल नियोजन एवं ले–आउट से सम्बन्धी कमियाँ *(**प्रस्तर 5.4.7 से 5.4.7.2**) तथा*
- स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति *(**प्रस्तर 5.4.8 से 5.4.8.6**)*।

नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ

5.4.4 जीनीडा के पास एक औद्योगिक टाउनशिप के विकास के लिए प्राथमिक अधिदेश है। हालाँकि खेल सुविधाओं का विकास यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत जीनीडा को अधिदेशित किये गये किसी भी कार्य में सम्मिलित नहीं है, फिर भी जीनीडा के बोर्ड ने फरवरी 2011 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की परिकल्पना की और स्पोर्ट्स सिटी योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन मार्च 2011 और अप्रैल 2014 में किया गया।

---

[1] किये गये आवंटन, निविदा/आवंटी/उप–पट्टेदारों की ओर से किसी प्रकार की चूक किये जाने पर या निविदा, आवंटन, पट्टा और/या आवंटन राशि, किश्तों या किसी अन्य देय राशि जमा न करने के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करने की स्थिति में निरस्त किए जाने योग्य थे।

[2] स्पोर्ट्स सिटी–01 योजनान्तर्गत भूखण्ड संख्या एससी–01।

नियोजन एवं योजना बनाने में देखी गई कमियों की चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

अनुमोदन के बिना योजना आरम्भ की गयी

5.4.4.1 उ.प्र. सरकार ने नोएडा और जीनीडा को आदेश निर्गत (सितम्बर 1997) किया कि चूँकि ये प्राधिकरण एनसीआर के दायरे में काम कर रहे है, इसलिए एनसीआर पर लागू होने वाले विनियम प्राधिकरणों पर भी लागू होते हैं और इसलिए, सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना भू–उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। यदि ज़ोनिंग विनियम में कोई परिवर्तन आवश्यक है, तब वह केवल एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन से ही किया जा सकता है।

उ.प्र. सरकार के आदेश के उल्लंघन में जीनीडा ने उ.प्र. सरकार या एनसीआरपीबी से पूर्व अनुमोदन प्राप्त किए बिना रिक्रिएशनल हरित के लिए चिन्हित क्षेत्र में एक नए भू–उपयोग के लिए स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) योजना शुरू की।

क्षेत्रीय योजना 2021 का प्रस्तर 17.5.1 आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोगों के लिए अलग–अलग श्रेणियों के साथ–साथ शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अन्तर्गत रिक्रिएशनल उद्देश्यो के लिए एक अलग भू–उपयोग प्रावधानित करता है। प्रारम्भिक रुप से जीनीडा ने महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित की भू–उपयोग श्रेणी को सम्मिलित किया। बाद में, इसने, रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु महायोजना–2021 में एक प्रावधान सम्मिलित (फरवरी 2011) किया। स्पोर्ट्स सिटी एक नवीन भू–उपयोग श्रेणी थी जो आवासीय और वाणिज्यिक भू–उपयोगों को रिक्रिएशनल हरित के मौजूदा भू–उपयोग के साथ एकीकृत करने की अनुमति देती थी। स्पोर्ट्स सिटी की योजना में भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता थी क्योंकि इसमें रिक्रिएशनल, आवासीय और वाणिज्यिक श्रेणियों का मिश्रित भू–उपयोग सम्मिलित था, लेकिन जीनीडा ने उ.प्र. सरकार या एनसीआरपीबी से कोई अनुमोदन प्राप्त किए बिना, स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) की प्रथम योजना शुरू की और मार्च 2011 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड एक कंसोर्टियम को आवंटित कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना प्रारम्भ होने के बाद अप्रैल 2011 में, जीनीडा ने महायोजना–2021 में स्पोर्ट्स सिटी को सम्मिलित करने के लिए भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु उ.प्र. सरकार से अनुमति मांगी। तदानुसार, उ.प्र. सरकार ने मई 2011 में जीनीडा के रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में स्पोर्ट्स सिटी के विकास को सम्मिलित करते हुए जीनीडा भवन विनियम में संशोधन अधिसूचित किया। जीनीडा की महायोजना–2021 में स्पोर्ट्स सिटी को सम्मिलित करने के लिए उ.प्र. सरकार ने मुख्य समन्वयक नियोजक, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र को एक प्रस्ताव भी भेजा (मई 2011) था जिसे एनसीआरपीबी द्वारा अगस्त 2012 में अनुमोदित किया गया था।

इस प्रकार, जब जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी योजना (एससी–01) प्रारम्भ की और मार्च 2011 में इसके अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया, तो उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी का कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी की योजना बोर्ड की 88वीं बैठक में इसके अनुमोदन (29 मार्च 2011) के बाद शुरु की गई थी।

उत्तर तथ्यात्मक रुप से गलत है क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना 1 मार्च 2011 को बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन (29 मार्च 2011) से पूर्व प्रारम्भ की गई थी। इसके अलावा, बोर्ड ने अपनी 88वीं बैठक में निर्देश दिया था कि जीनीडा नियमानुसार आगे बढ़ सकता है। तथापि, रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त किए बिना जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) का भूखण्ड एक कंसोर्टियम को आवंटित कर दिया, जोकि अनियमित था।

रिक्रिएशनल हरित की क्षतिपूर्ति हेतु उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं किया गया

5.4.4.2 जीनीडा ने ड्राफ्ट महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित के लिए निर्धारित क्षेत्र में एक नये भू–उपयोग 'स्पोर्ट्स सिटी' (122.90 हेक्टेयर) के लिए प्रस्ताव (अप्रैल 2011) किया। इसने, स्पोर्ट्स सिटी की 30 प्रतिशत भूमि में अनुज्ञेय आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के कारण रिक्रिएशनल हरित में आयी कमी की क्षतिपूर्ति हेतु अन्य सेक्टरों[3] में रिक्रिएशनल हरित के लिए एक समतुल्य क्षेत्र का प्रावधान करने का भी प्रस्ताव किया। तथापि, उ.प्र. सरकार के नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग ने देखा (अप्रैल 2011) कि जीनीडा का प्रस्ताव तर्कसंगत नहीं था क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी एक नया भू–उपयोग था जबकि जीनीडा के प्रस्ताव में रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए केवल आंशिक क्षतिपूर्ति (30 प्रतिशत) का प्रावधान था। तदनुसार, उ.प्र. सरकार ने, अपने अनुमोदन (मई 2011) में, जीनीडा को निर्देशित किया कि वह अन्य वैकल्पिक स्थलों पर रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए शत प्रतिशत क्षतिपूर्ति हेतु प्रावधान सुनिश्चित करे।

उ.प्र. सरकार के आदेश के बावजूद, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी योजना के शुरु होने के कारण रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में होने वाली 86.03 हेक्टेयर कमी की क्षतिपूर्ति नहीं की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के इन निर्देशों का पालन नहीं किया और रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में आयी कमी के लिए केवल 30 प्रतिशत (36.87 हेक्टेयर) के लिए क्षतिपूर्ति का प्रावधान किया। परिणामस्वरूप, महायोजना–2021 में प्रावधानित रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में 86.03 हेक्टेयर (यानी, स्पोर्ट्स सिटी के लिए आवंटित क्षेत्र का 70 प्रतिशत) की कमी आ गई।

उत्तर में, जीनीडा ने स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया कि स्पोर्ट्स सिटी रिक्रिएशनल हरित के अतिरिक्त एक अलग भू–उपयोग है। एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान (जनवरी 2021), राज्य सरकार ने कहा कि यदि जीनीडा का बोर्ड उ.प्र. सरकार द्वारा लगाई गई शर्तों से विचलन पर था, तो उसे फिर से उ.प्र. सरकार से अनुमोदन प्राप्त करना चाहिए था। राज्य सरकार ने आगे कहा कि इस प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. सरकार को भी संदर्भित किया जाएगा।

इस प्रकार, जबकि जीनीडा ने रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में होने वाली 86.03 हेक्टेयर कमी की क्षतिपूति नहीं की, वहीं इसने उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं करने के लिए कोई उत्तरदायित्व भी निर्धारित नहीं किया।

स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों के सम्बन्ध में महायोजना में विरोधाभासी प्रावधान

5.4.4.3 'निर्धारित उपयोग जोन एवं परिसर उपयोग' से सम्बन्धित महायोजना–2021 का प्रस्तर 10.3, स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक परिसर के निर्माण की अनुमति नहीं देता था। हालाँकि, महायोजना 2021 के प्रस्तर 10.10 में स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत प्रमुख खेल सुविधाओं एवं उनसे सम्बन्धित रिक्रिएशनल एवं संस्थागत सुविधाओं और आवासीय एवं वाणिज्यिक सुविधाओं के विकास का प्रावधान किया गया है। इस प्रकार, जैसा कि महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.3 एवं 10.10 में इंगित है, स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत स्वीकृत गतिविधियों में स्पष्ट विरोधाभास था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के सीईओ के अनुमोदन (28 फरवरी 2011) से स्पोर्ट्स सिटी की विवरणिका के नियम एवं शर्तों में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए दो प्रतिशत से अधिक के भू–उपयोग की अनुमति नहीं थी। योजना विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन, बोर्ड द्वारा क्रमशः स्पोर्ट्स सिटी–01 और स्पोर्ट्स सिटी–02 योजनाओं के लिए इसकी 88वीं बैठक (29 मार्च 2011) और 99वीं बैठक (12 अगस्त 2014) में प्राप्त किया गया था। इस प्रकार वाणिज्यिक भू–उपयोग के सम्बन्ध में महायोजना–2021 के विरोधाभास

[3] सेक्टर डब्ल्यू 5, नालेज पार्क-V एवं सेक्टर 23।

के कारण अनुज्ञेय भू–उपयोग का उल्लंघन हुआ जैसा कि महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.3 में प्रावधानित था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि महायोजना 2021 के प्रस्तर 10.10 में प्रावधान है कि जीनीडा प्रत्येक स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए समय–समय पर आवश्यक भू–उपयोग पैटर्न, अनुज्ञेय गतिविधियों, नियोजन मानदण्डों और अन्य विनियमों का निर्धारण करेगा।

तथ्य यह है कि महायोजना 2021 में स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक उपयोग के सम्बन्ध में विरोधाभासी प्रावधान थे और जीनीडा ने 'निर्धारित उपयोग जोन एवं उपयोग परिसर' में संशोधन नहीं किया जो स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रतिबंधित करते है।

खेल अवसंरचना के सम्बन्ध में तकनीकी मानदण्ड का अभाव

5.4.4.4 स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिका में निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मानदण्ड प्रावधान करते हैं कि निविदादाता द्वारा पिछले पाँच वर्षों के दौरान कुल मिलाकर न्यूनतम पाँच लाख वर्ग फुट की रियल एस्टेट विकास और निर्माण गतिविधियों से सम्बन्धित परियोजनाओं को क्रियान्वित किया जाना चाहिए। हालाँकि जीनीडा ने निविदादाता के लिए तकनीकी मानदण्ड के रुप में खेल से सम्बन्धित अवसंरचना और सुविधाओं को विकसित करने में पूर्व अनुभव होने की आवश्यकता वाली कोई शर्त सम्मिलित नहीं की। इसके अलावा, निविदा दस्तावेजों में इतने बड़े पैमाने की परियोजना करने के लिए विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (डीपीआर) प्रस्तुत करने की कोई शर्त नहीं थी।

विवरणिका में खेल अवसंरचना के विकास के अनुभव के सम्बन्ध में कोई तकनीकी मानदण्ड सम्मिलित नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप खेल से सम्बन्धित अवसंरचना में आवश्यक अनुभव न रखने वाली संस्थाओं को भूखण्डों का आवंटन हो गया।

परिणामस्वरूप, विवरणिका में ऐसी महत्वपूर्ण अर्हता शर्तों के अभाव में, केवल रियल एस्टेट के विकास में अनुभव रखने वाले निविदादाता ही आवंटन प्राप्त करने के लिए उपस्थित हुए और चयनित आवंटियों के पास आवश्यक खेल सम्बन्धी अवसंरचना के विकास हेतु आवश्यक अनुभव की कमी रही। फलस्वरूप, आवंटियों द्वारा नियोजित खेल सुविधाएं महायोजना 2021 में परिकल्पित खेल अवसंरचना के मानकों को पूर्ण नहीं करती थीं जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.8.2*** में चर्चा की गई है। स्पोर्ट्स सिटी–01 एवं स्पोर्ट्स सिटी–02 के भूखण्डों के आवंटन के 10 वर्ष/छह वर्ष बाद भी एक भी स्पोर्ट्स सिटी पूर्ण (अप्रैल 2021) नहीं हो सकी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखा परीक्षा आपत्ति के आलोक में स्पोर्ट्स सिटी योजनाओं की समीक्षा करने एवं नए दिशा–निर्देश निर्गत करने का आश्वासन दिया।

भूखण्ड के आकार के अनुरूप तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड न होना

5.4.4.5 जीनीडा द्वारा सम्बन्धित योजनाओं के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड नीचे **तालिका 5.4.4** में दर्शाया गया हैं।

तालिका 5.4.4: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत अर्हता मानदण्ड

क्र. सं.	विवरण	एससी-01	एससी-02	आरईपी-01	आरईपी-02
1.	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	5,26,540	7,08,500	4,04,700	5,26,110
2.	आरक्षित मूल्य पर आधारित प्रीमियम (₹ करोड़ में)	336.99	899.09	312.63	406.42
3.	तकनीकी अर्हता (निर्माण)	पाँच लाख वर्गफुट में निर्माण का न्यूनतम अनुभव			
4.	न्यूनतम नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	50	150	100	100
5.	न्यूनतम सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)	7.5	10	10	10
6.	पिछले तीन लेखा वर्षों के लिए रियल स्टेट गतिविधियों से न्यूनतम कुल टर्नओवर (₹ करोड़ में)	200	200	200	200

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं की विवरणिका में वित्तीय अर्हता मानदण्ड भूखण्डों के मूल्य के साथ भिन्न नहीं थे।

जैसा कि **तालिका 5.4.4** से स्पष्ट है, तकनीकी अर्हता मानदण्ड के लिए निविदादाता को भूखण्डों के आकार पर विचार किये बिना समान रूप से न्यूनतम पाँच लाख वर्ग फुट के निर्माण का अनुभव होना आवश्यक था। तकनीकी अनुभव सभी के लिए सामान था और भूखण्ड के आकार के साथ परिवर्तित नहीं था जबकि भूखण्ड 4,04,700 वर्गमीटर से 5,26,540 वर्गमीटर की भिन्नता वाले थे। इसी प्रकार, वित्तीय अर्हता मानदण्ड के सम्बन्ध में, न्यूनतम नेटवर्थ (आरईपी भूखण्डों के मामले में), सॉल्वेंसी और न्यूनतम टर्नओवर लगभग समान थे और भूखण्डों के मूल्य के साथ भिन्न नहीं थे।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने तथ्यों की पुष्टि की और लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया।

विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्वस्तरीय अवसंरचना का नियोजन

खेल अवसंरचना की विशिष्टताओं को तय करने के लिए किसी खेल प्राधिकरण या संगठन से परामर्श नहीं किया गया। साथ ही योजनाओं की विवरणिकाओं में प्रस्तावित खेल सुविधाओं के सम्बन्ध में कोई तकनीकी विशिष्टताओं को सम्मिलित नहीं किया गया था।

5.4.4.6 यद्यपि स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा महायोजना–2021 में की गई थी, जिसमे विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना का प्रावधान करना था, जीनीडा द्वारा खेल अवसंरचना के निर्माण, या नियोजित खेल सुविधाओं के विकास से सम्बन्धित आवश्यकताओं को तय करने के लिए न तो भारतीय खेल प्राधिकरण और न ही सम्बन्धित खेल प्रशासन निकाय (जैसे, भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड (बीसीसीआई), टेबल टेनिस फेडरेशन ऑफ इंडिया (टीटीएफआई), आदि) से योजना शुरू करने से पूर्व विचार विमर्श किया गया। परिणामस्वरूप, एससी–01 योजना के मामले में खेल अवसंरचना के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र का उल्लेख करने के अतिरिक्त, योजनाओं में अभीष्ट खेल अवसंरचना के स्तर के लिए कोई विशिष्टताएं निर्धारित नहीं की गयी। निर्दिष्ट विशिष्टताओं के अभाव में, यह आवंटियों पर छोड़ दिया गया था कि वे प्रदान की जाने वाली अवसंरचना सुविधाओं की गुणवत्ता स्वंय तय करें।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा योजनायें जीनीडा के विपणन प्रभाग से प्राप्त आवश्यकताओं के आधार पर लायी गयी थी। चूँकि बीसीसीआई और टीटीएफआई अंतरराष्ट्रीय स्तर की संस्थाएं हैं, इसलिए उनसे परामर्श लेना कठिन था। इसलिए, जीनीडा खेल क्षेत्र की अन्य विशिष्ट एजेंसियों के परामर्श से अपने स्तर पर अवसंरचना सुविधाओं का विकास करता है।

उत्तर से पुष्टि होती है कि योजना को विकसित करने के लिए किसी प्रतिष्ठित खेल प्राधिकरण/निकाय से कोई परामर्श नहीं किया गया था। इसके अलावा, विवरणिका में न तो कोई क्लॉज था जो विकासकर्ता को किसी विशेष एजेंसी से परामर्श करने के लिए अधिदेशित करता हो और न ही जीनीडा द्वारा परामर्श के कोई दस्तावेज लेखापरीक्षा को प्रस्तुत किये अभिलेखों में पाए गए। इस प्रकार, संक्षेप में, स्पोर्ट्स सिटी योजना को विशेष प्रकृति की न्यूनतम आवश्यकताओं को पूर्ण करने के लिए बिना किसी दूरदृष्टि या योजना के अन्य वाणिज्यिक या रियल एस्टेट उद्यम के सामान लाया गया।

कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ

5.4.5 स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों को कम्पनियों के कंसोर्टियम को निविदा के माध्यम से आवंटित किया गया था। इन योजनाओं की विवरणिकाओं में भूखण्डों के उप–विभाजन के लिए प्रावधान किया गया था। इसने कंसोर्टियम के सदस्यों को व्यक्तिगत रूप से भूखण्डों के आवंटन की सुविधा प्रदान की, जो स्वयं से स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं थे। इस प्रकार, कंसोर्टियम आवंटी, जो मूल आवंटी थे, संयुक्त रूप से स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी के विकास के लिए उत्तरदायी नहीं रहे, अपितु इसे अलग–अलग उप विभाजित भूखण्डों के आवंटियों पर छोड़ दिया गया था जो सीधे जीनीडा को भुगतान कर रहे थे। परिणामस्वरूप, न केवल एकीकृत खेल सुविधाओं के निर्माण का उद्देश्य विलोपित हो गया बल्कि स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों के बकाया देय ₹ 2,329.42 करोड़ तक संचित हो गये।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिकाओ के नियम एवं शर्तों में खामी और इसके परिणामी प्रभाव पर लेखापरीक्षा परिणामों को अग्रलिखित प्रस्तरों में लाया गया हैं।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में विवरणिका शर्त के उल्लंघन में कंसोर्टियम के सभी सदस्यों को परियोजना के पूर्ण होने तक रोक कर रखने में विफलता

5.4.5.1 स्पोर्ट्स सिटी (एससी)–01 योजना की विवरणिका में शर्त 7 के अनुसार, यदि निविदाकर्ताओं ने एक कंसोर्टियम का गठन किया है और उन्हें भूखण्ड आवंटित कर दिया गया है, तो सदस्य परियोजना के निष्पादन के लिए विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) का गठन करेंगे। आगे, यह प्रावधान करता है कि लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या एसपीसी को आवंटित क्षेत्र की कुल अनुमोदित एफएआर का कम से कम 30 प्रतिशत स्वयं बनाना होगा। आवंटी (उप–विभाजित भूखण्ड के लिए पट्टेदार/उप–पट्टेदार) को इस शर्त के अधीन अपनी अंशधारिता को हस्तानांतरित करने की अनुमति दी जाएगी कि लीड सदस्य कम से कम परियोजना का एक चरण पूर्ण होने तक एसपीसी में कम से कम 30 प्रतिशत अंशधारिता बनाये रखेगा। योजना विवरणिका आगे प्रावधान करती है कि लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्य को निविदा की तकनीकी अर्हता, अर्थात् नेटवर्थ, सॉल्वेंसी, टर्नओवर और अनुभव की न्यूनतम आवश्यकता, के लिए संयुक्त रूप से विचार किया जाएगा। विवरणिका के नियम एवं शर्तों को जीनीडा के बोर्ड द्वारा कार्योत्तर (29 मार्च 2011) अर्थात् योजना के शुरू होने के बाद अनुमोदित किया गया था।

स्पोर्ट्स सिटी–01 के विकास के लिए निविदा के माध्यम से एक भूखण्ड एससी–01 कंसोर्टियम एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी को आवंटित (मार्च 2011) किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.5** में विस्तृत है।

तालिका 5.4.5: भूखण्ड एससी–01 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता

क्र. सं.	कंसोर्टियम सदस्यों के नाम	तकनीकी अर्हता		वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
		कार्य का नाम	पूर्ण तल–क्षेत्र (लाख वर्गफुट)	31.03.2010 को न्यूनतम नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	पिछले तीन वर्षों के लिए न्यूनतम टर्नओवर (₹ करोड़ में)	न्यूनतम सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)
	विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता	5 लाख वर्गफुट का निर्माण		50	200	7.50
1.	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्यः 80 प्रतिशत अंशधारिता)	शून्य	शून्य	4.78	10.35[4]	16.00
2.	एडवांस कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्यः 10 प्रतिशत अंशधारिता)	आईटी पार्क, मुम्बई	10.00	26.53	65.68	प्रस्तुत नहीं किया
		आकृति आर्किड पार्क, पुणे	0.92			
		उप–योग	**10.92**			
3.	एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्यः 10 प्रतिशत अंशधारिता)	विश्व बैंक परियोजना, मथुरा	26.93	231.21	1954.43	प्रस्तुत नहीं किया
		वृत्त लोक निर्माण विभाग, मथुरा	18.70			
		उप–योग	**45.63**			
योग			**56.55**	**262.52**	**2030.46**	**16.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

[4] चूँकि कम्पनी 4 अगस्त 2008 को निगमित हुई थी, अतः वर्ष 2008–09 एवं 2009–10 के लिए टर्नओवर को तालिका में विचार किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) की तकनीकी एवं वित्तीय साख पर एक कंसोर्टियम को आवंटित किया गया था, जो आवंटन को अंतिम रूप देने के बाद परियोजना को उन कम्पनियों पर छोड़कर परियोजना से बाहर हो गई थी, जो कि स्वयं निविदा की अर्हता प्राप्त करने में असमर्थ थीं।

जैसा कि **तालिका 5.4.5** से देखा जा सकता है कि कंसोर्टियम के लीड सदस्य (एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड), जिनके पास 80 प्रतिशत हिस्सेदारी थी, के पास वित्तीय साख अत्यंत अल्प और कार्य का कोई अनुभव नहीं था। एनकेजी इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) जिसकी तकनीकी और वित्तीय साख के कारण कंसोर्टियम को स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित हो गया था, जबकि कंसोर्टियम में इसकी केवल 10 प्रतिशत हिस्सेदारी थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 के आवंटी कंसोर्टियम ने बाद में भूखण्ड के 13 उप विभाजन करके परियोजना के निष्पादन के लिए 13 विशेष प्रयोजन कम्पनियों[5] (एसपीसी) का गठन किया। हालाँकि, एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनायीं गयी 13 एसपीसी में से 12 का हिस्सा नहीं थी और यह एक एसपीसी (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड) से पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही बाहर हो गयी थी। आगे, एक एसपीसी[6] में, एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य) ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के विपरीत परियोजना के प्रथम चरण के पूर्ण होने से पूर्व 2016–17 में एसपीसी को छोड़ दिया था।

इस प्रकार, कंसोर्टियम की सदस्य (एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड), जिसकी साख ने आवंटन योग्यता को पूर्ण करने में सबसे अधिक योगदान दिया, आवंटन होने के बाद परियोजना से बाहर हो गयी और भूमि/परियोजना को उन कम्पनियों पर छोड़ दिया जो स्वयं निविदा की योग्यता प्राप्त करने में असक्षम थीं। यह स्थिति विवरणिका की खामी वाली शर्त के कारण उत्पन्न हुई थी, जिसमे कंसोर्टियम के सदस्यों पर कोई बाध्यकारी शर्त का प्रावधान नहीं किया गया था और कंसोर्टियम के सदस्यों के कार्यकाल, भूमिका और उत्तरदायित्व के सम्बन्ध में शर्तों में शिथिलता थी। फलस्वरूप, एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड अपनी साख के आधार पर केवल आवंटन प्राप्ति को सुगम बनाने के लिए कंसोर्टियम में सम्मिलित हो गया और उसके बाद परियोजना से बाहर निकल गया।

यह देखा गया कि जीनीडा वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए मैनुअल (एमसीपीएम) का पालन कर सकता था, जो निविदा के आधार पर वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन हेतु लागू था, और प्रावधानित करता था कि कंसोर्टियम के मामले में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा और तकनीकी अर्हता के लिए केवल लीड सदस्य की तकनीकी योग्यता पर विचार किया जाएगा। आगे, परियोजना की सफलता के लिए लीड सदस्य का अनिवार्य कार्यकाल होना और उन व्यक्तियों/पार्टियों द्वारा हेरफेर को रोकना महत्वपूर्ण था जो गंभीर नहीं थे, सक्षम नहीं थे और केवल आर्थिक लाभ के लिए प्रवेश कर रहे थे।

प्रासंगिक है कि पट्टा विलेख (6 फरवरी 2014 से 8 जून 2016) की तिथि से पाँच से आठ वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी 13 उप–विभाजित भूखण्डों में से किसी में भी परियोजनाओं के पूर्ण होने की सूचना (मार्च 2022) नहीं दी गई। यहां तक कि प्रथम चरण की कार्यपूर्ति (खेल एवं संस्थागत के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत), जोकि पट्टा विलेख की तिथि से तीन वर्ष के अन्दर पूर्ण किया जाना आवश्यक था, जीनीडा को सूचित नहीं की गयी थी।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित मैनुअल कार्यों के निष्पादन के लिए एक दिग्दर्शिका है जो कि आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए मैनुअल में परिवर्तन को प्रतिबंधित नहीं करती है। आगे यह भी कहा गया कि 20वीं बोर्ड बैठक (26 मार्च 1996) में प्राधिकरण की सम्पत्तियों की बिक्री के सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा सीईओ को पूर्ण अधिकार प्रत्यायोजित किए गए थे। एमएमआर कंस्ट्रक्शन

---

[5] विशेष प्रयोजन कम्पनी या एसपीसी का तात्पर्य भारतीय कम्पनी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत निगमित कम्पनी है जो परियोजना को क्रियान्वित करने के उद्देश्यों से विकासकर्ता द्वारा स्थापित की जाती है।

[6] फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड।

कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड को, उच्चतम निविदादाता होने के कारण, सीईओ द्वारा विधिवत अनुमोदित समिति की संस्तुति पर भूखण्ड आवंटित किया गया था। विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार भूखण्ड को उप–विभाजित किया गया था। आगे यह कहा गया कि एसपीसी यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड में सभी तीन सदस्य सम्मिलित थे और पट्टा विलेख तीनों सदस्यों के पक्ष में निष्पादित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि एनकेजी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, एसपीसी (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड) में नहीं थी, बल्कि पट्टा विलेख के निष्पादन के समय (24 मई 2016) एक नए सदस्य, राइज प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रतिस्थापित कर दी गयी थी। आगे, सीईओ, जिन्हें बोर्ड द्वारा शक्तियाँ प्रत्यायोजित की गई थीं, ने तकनीकी अर्हता की शर्तों को अनुमोदित करने में सम्यक सतर्कता नहीं बरती थी, जिसके परिणामस्वरूप तकनीकी अर्हता मानदण्ड अप्रासंगिक हो गये क्योंकि कंसोर्टियम सदस्य जिसकी साख कंसोर्टियम द्वारा उपयोग में लायी गयी थी, आवंटन के उपरान्त परियोजना से बाहर हो गया था। इसलिए, विवरणिका न केवल इस सीमा तक त्रुटिपूर्ण थी, बल्कि प्रक्रिया की सफलता और पारदर्शिता दोनों से समझौता करते हुए इसने छोटे निविदादाताओं द्वारा हेरफेर को भी सक्षम बनाया। इस प्रकरण की सतर्कता के दृष्टिकोण से जाँच की जानी चाहिए, क्योंकि विवरणिका में शर्त ने उन निविदादाताओं को अनुचित लाभ देने में सक्षम किया जो पात्र नहीं थे।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया और कहा कि राज्य सरकार कंसोर्टियम के सदस्यों के लिए परियोजनाओं के पूर्ण होने तक उनकी प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने के लिए लॉक इन अवधि को सम्मिलित करने के लिए प्राधिकरणों से अपेक्षा करेगी।

स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 योजनाओं में कंसोर्टियम/एसपीसी के अपात्र सदस्यों को भूखण्ड का उप विभाजन

5.4.5.2 स्पोर्ट्स सिटी–02 (एससी–02) और आरईपी–01 योजनाओं की विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार कंसोर्टियम को, आवंटित भूखण्डों को लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य/एसपीसी के बीच विभाजित करके परियोजनाओं को विकसित करने की अनुमति थी। दोनों योजनाओं में, जीनीडा ने एसपीसी में लीड सदस्य को 30 प्रतिशत हिस्सेदारी के साथ परियोजना के कम से कम एक चरण के पूर्ण होने तक लॉक–इन की स्थिति प्रदान करने वाली स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना के नियम एवं शर्तों को सम्मिलित नहीं किया। इस प्रकार, एससी–01 योजना की विवरणिका के नियमों को एससी–02 एवं आरईपी–01 योजनाओं के मामले में शिथिल कर दिया गया। जीनीडा के बोर्ड द्वारा एससी–02 एवं आरईपी–01 विवरणिकाओं का यहाँ तक कि कार्योत्तर अनुमोदन भी नहीं किया गया। ये विवरणिका 99वीं बैठक (12 अगस्त 2014) में बोर्ड को प्रस्तुत की गयी थी, जिसमें बोर्ड ने विशिष्ट अनुमोदन के बिना केवल इन योजना विवरणिकाओं का अवलोकन किया। इस प्रकार, बोर्ड द्वारा अनुमोदित पिछली योजना विवरणिका (स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड) से नियम एवं शर्तों में परिवर्तन करके सीईओ ने अपनी शक्ति के बाहर कार्य किया। लॉक–इन अवधि की शर्त को हटाने से निविदा और अधिक अपारदर्शी हो गयी और इसमें छेड़छाड़ एवं अगंभीर निविदादाताओं की भागीदारी को प्रोत्साहित किया।

जीनीडा ने रेलवेंट सदस्यों के पक्ष में स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 के भूखण्डों को उप–विभाजित किया, जो अपने स्वयं की साख पर स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं थे।

(i) स्पोर्ट्स सिटी–02: भूखण्ड एससी–02 जिसकी माप 7,08,500 वर्गमीटर थी, को पाँच सदस्यों के कंसोर्टियम को आवंटित (जुलाई 2014) किया गया और पट्टा विलेख वास्तविक क्षेत्रफल 7,02,544 वर्गमीटर के लिए निष्पादित किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.6** में दी गई है।

तालिका 5.4.6: स्पोर्ट्स सिटी–02 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का विवरण

क्र. सं.	विवरण	कंसोर्टियम में प्रतिशत हिस्सेदारी	तकनीकी अर्हता (लाख वर्गफुट में निर्मित क्षेत्रफल का निर्माण)	वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
				31.03.2014 तक न्यूनतम नेटवर्थ	पिछले तीन वर्षों के लिए रियल एस्टेट गतिविधि से न्यूनतम टर्नओवर	न्यूनतम सॉल्वेंसी
अ.	**विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता**		**5**	**150**	**200**	**10**
ब.	**सदस्यों की अर्हता**					
1.	सुपरटेक लिमिटेड (लीड सदस्य)	35	21.35	638.10	5638.78	25.00
2.	अजनारा इंडिया लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	5.44	157.22	880.31	15.00
3.	अमेटेक बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
4.	औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
5.	एजी रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.04	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
योग		**100**	**26.79**	**795.36**	**6519.09**	**40.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

तालिका 5.4.6 से देखा जा सकता है कि भूखण्ड को कंसोर्टियम के दो सदस्यों यथा सुपरटेक लिमिटेड और अजनारा इण्डिया लिमिटेड की तकनीकी और वित्तीय अर्हता की साख पर आवंटित किया गया था। हालाँकि, भूखण्ड को चार भागों में उप विभाजित किया गया था और इसके दो भागों को सुपरटेक लिमिटेड और अजनारा इण्डिया लिमिटेड के पक्ष में आवंटित किया गया था, जबकि अन्य दो भागों को दो अनर्ह सदस्यों (जो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए स्वयं में योग्य नहीं थे) को आवंटित किया गया, जैसा कि **तालिका 5.4.7** में देखा जा सकता है।

तालिका 5.4.7: एससी–02 के कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्यों को भूखण्डों का उप–विभाजन

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	कंसोर्टियम के सदस्य	उप–विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1.	एससी–02 (ए)	अमेटेक बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	101175
2.	एससी–02 (बी)	औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	96117
योग			**197292**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

आगे, एससी–02 योजना की विवरणिका के नियम एवं शर्तों में यह प्रावधान था कि उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए। हालाँकि, जैसा कि **तालिका 5.4.7** से स्पष्ट है, औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड को 96,117 वर्गमीटर क्षेत्रफल का एक उप–विभाजित भूखण्ड, एससी–2बी आवंटित कर दिया गया, जो 25 एकड़ अर्थात् 1,01,171 वर्गमीटर के निर्धारित क्षेत्रफल से कम था। हालाँकि, जीनीडा ने, इस तथ्य के बावजूद भी, की 25 एकड़ से कम के भूखण्ड का उप–विभाजन योजना के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन था, फिर भी इस उप–विभाजित भूखण्ड का पट्टा विलेख (जुलाई 2015) निष्पादित कर दिया गया।

उक्त दोनों आवंटी योजना विवरणिका में पाँच वर्ष की निर्धारित अवधि के विरुद्ध मार्च 2022 तक छः वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद खेल सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण करने में विफल रहे। यहां तक कि इन परियोजनाओं का प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं हुआ था जिसे जुलाई 2018 तक पूर्ण किया जाना था।

(ii) रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क–02: 5,26,110 वर्गमीटर माप का भूखण्ड आरईपी–02 पाँच सदस्यों के कंसोर्टियम को आवंटित (17 जुलाई 2014) किया गया था और 4,65,635 वर्गमीटर के वास्तविक क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.8** में दी गई है।

तालिका 5.4.8: आरईपी–02 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता

क्र. सं.	विवरण	कंसोर्टियम में प्रतिशत हिस्सेदारी	तकनीकी अर्हता (लाख वर्गफुट में निर्मित क्षेत्र का निर्माण)	वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
				नेटवर्थ	न्यूनतम टर्नओवर	न्यूनतम सॉल्वेंसी
अ.	**विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता**		**5**	**100**	**200**	**10**
ब.	**सदस्यों की अर्हता**					
1.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	30	16.86	260.60	853.09	1000
2.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	प्रस्तुत नहीं किया	0.004	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
3.	खुशी बिल्डिंग सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.008	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
4.	क्रॉस वर्ल्ड रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.008	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
5.	कोजी हैबीटेट बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	प्रस्तुत नहीं किया	0.70	2.22	प्रस्तुत नहीं किया
योग		**100**	**1685745**	**261.32**	**855.29**	**1000**

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

तालिका 5.4.8 से स्पष्ट है कि कंसोर्टियम के केवल एक सदस्य यथा अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के आधार पर भूखण्ड का आवंटन किया गया था तथा कंसोर्टियम के अन्य चार सदस्यों में से प्रत्येक की नेटवर्थ ₹ एक करोड़ से कम थी और उनके पास निर्माण का कोई अनुभव नहीं था। भूखण्ड को अपात्र रेलवेंट सदस्य यथा सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जिसे 1,01,350 वर्गमीटर आवंटित किया गया था, के पक्ष में उप–विभाजित (दिसम्बर 2014) किया गया था। योजना विवरणिका में निर्धारित पाँच वर्ष की अवधि के विरुद्ध मार्च 2022 तक सात वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटी खेल सुविधाओं का निर्माण पूर्ण करने में विफल रहा। यहाँ तक कि इन परियोजनाओं का प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं हुआ जिसे दिसम्बर 2017 तक पूर्ण किया जाना था।

इस प्रकार, प्रत्येक सदस्य के लिए तकनीकी एवं वित्तीय मानदण्ड निर्धारित किए बिना व्यक्तिगत रूप से अपात्र सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों के उप–विभाजन की नीति सही नहीं थी और इसके परिणामस्वरूप अपात्र आवंटियों को अप्रत्याशित लाभ हुआ। स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी दोनों की परियोजनाएं (मार्च 2022) अपूर्ण थीं जैसा कि अनुवर्ती ***प्रस्तर 5.4.8.1*** में चर्चा की गई है।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने तथ्यों एवं आंकड़ों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिका की शर्तें जीनीडा स्तर पर गठित आवंटन समिति द्वारा निर्धारित की गई थीं और तदनुसार ही आवंटन किए गए थे।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सम्बन्धित सदस्य की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का निर्धारण और मूल्यांकन किए बिना परियोजनाओं को उप–विभाजित करने की अनुमति देने में सीईओ द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी ने अपात्र आवंटियों को अनुचित लाभ दिलाने में सक्षम किया।

उ.प्र. सरकार द्वारा निर्देशित एस्क्रो खाता के अभाव में अंतिम क्रेताओं के साथ–साथ जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने में विफलता

उ.प्र. प्रदेश सरकार के आदेश एवं जीनीडा के स्वयं के निर्देशों के बावजूद, जीनीडा ने अपने स्वयं के हितों की सुरक्षा के लिए देय राशि के भुगतान एवं आवंटियों द्वारा परियोजनाओं के निष्पादन के लिए स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते को खोलना सुनिश्चित नहीं किया।

5.4.5.3 विकासकर्ता द्वारा बकायों के भुगतान के सम्बन्ध में जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने के लिए और सम्बन्धित परियोजनाओं पर अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा एकत्रित निधियों के उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता के साथ एस्क्रो खाता खोलने का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है और अधिकांश वित्तीय संस्थानों द्वारा उपयोग किया जाता है। एस्क्रो खाते के अभाव में, यह सुनिश्चित नहीं किया जा सकता कि क्या अपार्टमेंट/विला के अंतिम आवंटियों से प्राप्त आवंटन प्रीमियम एवं रिक्रिएशनल गतिविधियों के लिए प्राप्त सदस्यता शुल्क, वास्तव में परियोजनाओं के निर्माण में, जीनीडा के बकाये के भुगतान में और बैंक ऋणों को चुकाने में उपयोग किया गया है और निधियों के व्यपवर्तन की एक दृढ़ संभावना बनी रहती है।

दिसम्बर 2016 में, उ.प्र. सरकार ने आवंटियों जिन्होंने भुगतान में चूक की थी, के विरुद्ध देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु एक परियोजना समाधान नीति (पीएसपी) प्रस्तुत की। बकाया देयकों का पुनर्निर्धारण करते समय, विशिष्ट परियोजना की संग्रहित धनराशि को जमा करने के लिए बिल्डर और जीनीडा का एक एस्क्रो खाता खोला जाना था जिससे जीनीडा के देयों की वसूली और परियोजना की पूर्णता सुनिश्चित हो सके। जीनीडा के वित्त प्रभाग ने भी परिसम्पत्ति प्रभागों को चूककर्ता आवंटियों (आवासीय परिसम्पत्ति के आवंटियों के मामले को छोड़कर) के साथ एस्क्रो समझौते को तुरंत निष्पादित करने का निर्देश (मार्च 2019) दिया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के उप–विभाजित भूखण्डों के 20 आवंटियों में से, पाँच आवंटन मार्च 2023 तक निरस्त कर दिए गए थे और पाँच अन्य आवंटियों के मामले में एस्क्रो खाते खोले गए थे। हालाँकि, जीनीडा शेष 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते खोलना सुनिश्चित नहीं कर सका, यद्यपि एस्क्रो खाते के खोलने के लिए इन आवंटियों को नोटिस निर्गत किए गए थे। इनमें से तीन[7] प्रकरण उ.प्र. सरकार के आदेश (दिसम्बर 2016) के निर्गत होने के उपरान्त बकाया देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु अनुमोदित किये गये थे। इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकासकर्ताओं के साथ एस्क्रो खाता के खोलने के लिए जीनीडा ने पीएसपी के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश के साथ–साथ अपने स्वयं के निर्देशों का भी उल्लंघन किया।

अप्रैल 2021 तक, 19 आवंटियों ने जीनीडा को अपने भुगतान में चूक की थी। स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी भूखण्डो के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के विरुद्ध अतिदेय संचित होकर ₹ 2,329.40 करोड़ हो गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि प्राधिकरण में क्रेताओं से अनेक शिकायतें प्राप्त हुई थीं जिन्होंने विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न परियोजनाओं के लिए निधियों के व्यपवर्तन की शिकायत की थी और निधि की कमी के कारण स्पोर्ट्स सिटी–01 में कार्य बंद कर दिया गया था। एस्क्रो खाते के साथ, निगरानी एवं नियंत्रण लगातार बढती देयता को समाप्त करने में स्वचालित रूप से प्रयोग किए जा सकते थे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों और आंकड़ों की पुष्टि की और कहा कि (अक्टूबर 2020) योजनाओं की शुरुआत के समय पर, एस्क्रो खाता खोलने का कोई प्रावधान नहीं था, जिसे बाद में बिल्डरों के लिए, प्रीमियम के पुनर्निर्धारण के लिए अनुरोध के समय अनिवार्य किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि प्राधिकरण की आगामी योजनाओं में खाता खोलने की शर्त विवरणिका में सम्मिलित की जा रही है।

---

[7] देवसाई कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, मैपल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं पाम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

तथ्य यही रहा कि जीनीडा परियोजनाओं हेतु निधियों की सुरक्षा के लिए, स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों के 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते खोलने में विफल रहा। उ.प्र. सरकार (दिसम्बर 2016) एवं जीनीडा (मार्च 2019) के आदेशों का अनुपालन नहीं करने पर कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया।

आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी किया जाना

5.4.5.4 आर्थिक मंदी की चुनौतियों से निपटने के लिए, जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 78वीं बैठक में आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को औद्योगिक, संस्थागत, सूचना प्रौद्योगिकी, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड के आवंटन की श्रेणी के लिए प्रीमियम को 30 प्रतिशत से घटाकर 10 प्रतिशत करने का निर्णय (मई 2009) लिया। शेष प्रीमियम 16 अर्धवार्षिक किस्तों में ब्याज सहित देय था।

जीनीडा ने बिना किसी औचित्य के स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना में आवंटन राशि की दर 30 से घटाकर 10 प्रतिशत कर दी जिसने बिल्डरों को जीनीडा के प्रति अपनी प्रतिबद्धता को टालने के लिए पूर्ण स्वतंत्रता प्रदान की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 (मार्च 2011 में शुरू) की योजना में 10 प्रतिशत की दर से आवंटन राशि की उसी घटी हुई दर को अपनाया, जिसे बाद में स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में (दोनों जून 2014 में शुरू की गई) 20 प्रतिशत तक बढ़ा दिया गया। उल्लेखनीय है कि वर्ष 2013 में ही औद्योगिक श्रेणी में शुरू की गई योजना में (योजना कोड आईएनडी–2100 (2013)–02) भूमि प्रीमियम के 30 प्रतिशत की दर से आरक्षण एवं आवंटन राशि के भुगतान का प्रावधान था।

आरक्षण एवं आवंटन राशि में कटौती के लिए किसी भी औचित्य का अभाव था। इसके परिणामस्वरूप आवंटन के समय आवंटियों द्वारा किये जाने वाले तात्कालिक भुगतान में कमी आ गयी जैसा कि **तालिका 5.4.9** में दिया गया है।

तालिका 5.4.9: भूखण्डों के आवंटन के समय तात्कालिक भुगतान में कमी

(धनराशि ₹ करोड़ में)

योजना का नाम	पट्टा विलेख के अनुसार क्षेत्र (वर्गमीटर में	आवंटन प्रीमियम की धनराशि	आवंटन धनराशि 30 प्रतिशत की दर से	स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के लिए वास्तविक निर्धारित आवंटन धनराशि		तात्कालिक भुगतान में कमी
				प्रीमियम के प्रतिशत में	धनराशि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (4) – (6)
स्पोर्ट्स सिटी-01	526512	353.55	106.07	10	35.36	70.71
स्पोर्ट्स सिटी-02	702544	902.91	270.87	20	180.58	90.29
आरईपी-01	403575	326.90	98.07	20	65.38	32.69
आरईपी-02	465635	381.82	114.55	20	76.36	38.19
योग			**589.56**	-	**357.68**	**231.88**

बिल्डरों से ली जाने वाली आरक्षण और आवंटन राशि के कम निर्धारण से आठ वर्षों के लिए 10 से 20 प्रतिशत राजस्व (अर्थात् कम तात्कालिक भुगतान) आस्थगित करने के कारण आवंटियों को अनुचित लाभ के अलावा जीनीडा के राजस्व पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी इसी तरह की खामियों पर टिप्पणी[8] (23 जुलाई 2019) की है जैसा की नीचे दिया गया है:

"सरकार की योजना रियल एस्टेट को बढ़ावा देना है जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था; यहाँ तक कि गरीब किसानों को भी प्रतिकर नहीं दिया गया है। भूमि का आवंटन 10 प्रतिशत की सस्ती कीमत पर करने के कारण आवंटन प्रीमियम का भुगतान नहीं किया गया और बिल्डरों द्वारा अवैध तरीके से भारी धनराशि पर भूखण्डो को आवंटित किया गया है, जो कि प्राधिकारियों के साथ मिलीभगत करके एक और धोखाधड़ी है।"

[8] बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य के मामले में (रिट याचिका (सी) संख्या 940/2017)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए, उत्तर प्रदेश सरकार ने निर्देशित (अक्टूबर 2009) किया कि आवंटियों जिन्होंने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान शुरू नहीं किया था, उन्हें भुगतान मांग पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर प्रीमियम का दस प्रतिशत का भुगतान करना आवश्यक था। तदनुसार, विवरणिकाओं में आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को घटाकर दस प्रतिशत कर दिया गया था ।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उ.प्र. सरकार का आदेश मौजूदा चूककर्ता आवंटियों से सम्बन्धित था जिन्होंने आदेश की तिथि तक प्रीमियम का अपना भुगतान शुरू नहीं किया था न कि नयें आवंटन प्रकरणों से। इसलिए, भविष्य की योजनाओं, जैसे स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के आवंटियों के लिए आवंटन धनराशि को कम करने के लिए जीनीडा का तर्क सही नहीं है। उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है जिसके कारण जीनीडा का राजस्व स्थगित हो गया और बिल्डरों को अनुचित लाभ हुआ।

बोर्ड के आदेश का अनुपालन नहीं करने के कारण पट्टा किराये की कम वसूली

5.4.5.5 आर्थिक मंदी की चुनौतियों से निपटने के लिए, उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) ने, अन्य बातों के साथ–साथ, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों को आवंटित परिसम्पत्ति के सम्बन्ध में 31 मार्च 2010 तक (आगे 31 मार्च 2011 तक बढ़ाया गया) पट्टा किराये को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष करके राहत पहुँचायी तथा जीनीडा के बोर्ड को इस सम्बन्ध में आगे निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया। जीनीडा द्वारा इसे 81वीं बोर्ड बैठक (6 नवम्बर 2009) में अंगीकृत किया। आगे, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर पट्टा किराया वर्ष 2010–11 के दौरान प्रीमियम का एक प्रतिशत वार्षिक था और रिक्रिएशनल भू–उपयोग भूखण्डों के लिए विशेष रूप से कोई पट्टा किराया निर्धारित नहीं किया गया था।

मार्च 2011 में, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 के लिए योजना शुरू की जिसे रिक्रिएशनल (70 प्रतिशत से कम नहीं), वाणिज्यिक (दो प्रतिशत से अधिक नहीं) और आवासीय/ग्रुप हाउसिंग (28 प्रतिशत से अधिक नहीं) के मिश्रित भू–उपयोग के रूप में विकसित किया जाना था।। विवरणिका की शर्तों में निम्नलिखित तरीके से वार्षिक पट्टा किराये के भुगतान का प्रावधान थाः

- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों के लिए प्रति वर्ष ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से;

- तत्पश्चात्, प्रथम दस वर्षों के अगले सात वर्षों के लिए भूखण्ड के कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से;

- दस वर्ष के बाद, पट्टा किराया 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जा सकता है जो अगले दस वर्षों तक लागू रहेगा और यह प्रक्रिया भविष्य में जारी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के सीईओ ने निवेशकों को आकर्षित करने के उद्देश्य से प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराये को अनुमोदित किया। स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड का पट्टा किराया सभी श्रेणी के भूखण्डों में सबसे कम था सिवाय वाणिज्यिक श्रेणी के भूखण्डों के, जिसे वाणिज्यिक भूखण्डों के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश को अंगीकृत करने के बोर्ड के निर्णय के विपरीत निर्धारित भी किया गया था जिसकी परिचर्चा अध्याय V (3) 'वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन' के ***प्रस्तर 5.3.5.2*** में की गई है।

आवंटन के संदर्भ में, योजना विवरणिका एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है जो परियोजना की निविदा, आवंटन और निष्पादन की प्रक्रिया को नियंत्रित करती है। विवरणिका आवंटन के नियम एवं शर्तों को निर्दिष्ट करती है और आवंटी से विवरणिका के नियम एवं शर्तों

के अनुसार निविदा करने की अपेक्षा की जाती है। इसलिए, इस दस्तावेज़ को प्रस्ताव के आमंत्रण के बराबर माना जा सकता है जो भविष्य में परियोजना के निष्पादन के लिए आवंटी एवं जीनीडा के बीच समझौते[9] का आधार बनता है। अन्तर्निहित महत्व को ध्यान में रखते हुए, योजनाओं की विवरणिकाओं को योजनाओं के आरम्भ करने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था, जोकि स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना विवरणिका के मामले में जीनीडा द्वारा नहीं किया गया था।

इस प्रकार, जीनीडा के सीईओ ने अपने अधिकारों से परे कार्य किया और योजनाओं के विवरणिकाओं में प्रकाशन के लिए बोर्ड के निर्णय (6 नवम्बर 2009) का उल्लंघन करते हुए कम पट्टा किराया अनुमोदित किया जिसके कारण प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराये को प्रीमियम के एक प्रतिशत से घटाकर ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष करने के कारण ₹ 10.45 करोड़ की राजस्व हानि हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराया ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से वसूल किया गया जैसा कि स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका में निर्दिष्ट किया गया था। बोर्ड की 88वीं बैठक में प्राधिकरण बोर्ड से स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका के नियम एवं शर्तों का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि जीनीडा के बोर्ड ने दिनांक 20 सितम्बर 2017 को 109वीं बोर्ड बैठक में निर्णय लिया था कि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की आगामी योजनाओं में 2.5 प्रतिशत वार्षिक की दर से पट्टा किराया लिया जाएगा जैसा कि आईटी, संस्थागत एवं औद्योगिक भूखण्डों में लागू है।

जीनीडा ने स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया कि प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराया ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से वसूल किया गया जैसा कि विवरणिका में प्रावधान किया गया था, लेकिन उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) के उल्लंघन में विवरणिका में इसके अनियमित अनुमोदन पर कुछ नहीं कहा। आगे, पट्टा किराया कम प्रभारित करने और उ.प्र. सरकार के आदेश के उल्लंघन के कारण जीनीडा को हुई राजस्व की हानि के लिए जीनीडा का यह तर्क कि उसने बोर्ड से विवरणिका की शर्तों पर कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया था, पर्याप्त उपचारात्मक कार्यवाही नहीं थी।

विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.4.6 आवेदनों की अनुवीक्षण में और विवरणिका की शर्तों का अनुपालन न करने में देखी गयी अनियमितताओं को नीचे लाया गया है:

त्रुटिपूर्ण मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेंट की स्वीकृति

जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन में कंसोर्टियम सदस्यों के बीच उनकी भूमिकाओं और उत्तरदायित्वों को निर्दिष्ट किए बिना त्रुटिपूर्ण एमओए स्वीकार करके स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्ड के आवंटियों को अनुचित लाभ दिया।

5.4.6.1 स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए योजना की विवरणिका की शर्त संख्या 7(सी) यह प्रावधान करती है कि आवंटी के एक कंसोर्टियम होने की दशा में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक मेमोरंडम ऑफ एग्रीमेंट (एमओए) प्रस्तुत करना होगा, जिसमें वे निविदा प्रस्तुत करते समय संयुक्त रूप से योजना के लिए आवेदन करने हेतु अपनी इच्छा व्यक्त करेंगे। एमओए स्पष्ट रूप से कंसोर्टियम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को, विशेष रूप से परियोजना के लिए ऋण और इक्विटी की व्यवस्था और इसके कार्यान्वयन को स्पष्ट निर्दिष्ट करेगा। एमओए की मूल प्रति विधिवत् उपयुक्त प्राधिकारी से पंजीकृत/नोटरीकृत करके जमा की जानी थी।

---

[9] राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केन्द्र शासित चंडीगढ़ ने नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चंडीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में कहा (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक अंग है, ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मेसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने भी माना (20.04. 2007) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का अंग है जिस पर अनुबंध आधारित है।

आगे, विवरणिका की शर्त संख्या 7 (डी) प्रावधान करती है कि लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या उनके द्वारा निगमित एसपीसी को एक साथ मिलकर, आवंटित क्षेत्र पर कुल अनुमन्य एफएआर का कम से कम 30 प्रतिशत का निर्माण स्वयं करना होगा। कुल अनुमन्य एफएआर के इस 30 प्रतिशत के निर्माण का उत्तरदायित्व निविदा दस्तावेज के साथ कंसोर्टियम द्वारा प्रस्तुत एमओए में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट की जानी होगी।

एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (तीन कम्पनियों का कंसोर्टियम) के कंसोर्टियम को स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए 130 एकड़ माप का भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–01 आवंटित (30 मार्च 2011) किया गया था। इसी प्रकार, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (पाँच कम्पनियों का कंसोर्टियम) को 130 एकड़ माप का भूखण्ड संख्या आरईपी–02 आवंटित (17 जुलाई 2014) किया गया था। दोनों मामलों में आवेदन के साथ आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नोटरीकृत एमओए में ना तो कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की विशिष्ट भूमिका और उत्तरदायित्व का विवरण था ना ही कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत के निर्माण के उत्तरदायित्व का उल्लेख किया गया था।

सुपरटेक लिमिटेड (पाँच सदस्यों का कंसोर्टियम) को 30 मार्च 2011 को आवंटित भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (चार सदस्यों का कंसोर्टियम) को 17 जुलाई 2014 को आवंटित भूखण्ड आरईपी–01 के मामले में, भूमिकाएं और उत्तरदायित्व सौंपे जाने से सम्बन्धित, एमओए के बारे में विवरणिका की शर्त 7 (सी) का अनुपालन किया गया था। हालाँकि, सम्बन्धित एमओए में कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत के निर्माण के उत्तरदायित्व का उल्लेख नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना की निविदा मूल्यांकन समिति ने इन भूखण्डों के आवंटन की संस्तुति करते समय एमओए में इस कमी की जाँच नहीं की। निविदा मूल्यांकन समिति द्वारा इस तरह के त्रुटिपूर्ण एमओए की स्वीकृति और जीनीडा द्वारा आवंटन का अनुमोदन विवरणिका के नियम एवं शर्तों के विपरीत थी, जो कि आवंटियों को अनुचित लाभ देने के समान था।

कम्पनी रजिस्ट्रार से प्राप्त अभिलेखों से लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि एससी–01 एवं आरईपी–02 के मामले में, रेलवेंट सदस्य/एसपीसी की अंशधारिता आठ प्रतिशत से 100 प्रतिशत तक परिवर्तित की गयी थी जैसा कि अनुवर्ती ***प्रस्तर 5.4.6.2*** में चर्चा की गई है। इसका तात्पर्य यह है कि कंसोर्टियम के सदस्यों ने कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत निर्माण कार्य को पूर्ण करने से पूर्व ही अंशो की बिक्री के माध्यम से अपने हिस्से को कम कर दिया था। यह एमओए में बाध्यकारी शर्त 7(डी) के विशिष्ट उल्लेख के अभाव में ही संभव हो पाया और निविदा मूल्यांकन समिति[10] त्रुटिपूर्ण एमओए की स्वीकृति के लिए जवाबदेह थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिका के नियम एवं शर्तों का क्लॉज 7 (ई) भूखण्डों के उप–विभाजन और लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा गठित एसपीसी के पक्ष में पट्टा विलेखों के निष्पादन का प्रावधान करता है। योजना विवरणिका की शर्त 7(सी) के अनुसार ही आवंटन किए गए थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह त्रुटिपूर्ण एमओए[11] की स्वीकृति के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाई गई आपत्ति पर चर्चा नहीं करता जिसके कारण लीड सदस्य द्वारा अपनी हिस्सेदारी कम कर दी गयी और परियोजनाओं को बीच में ही छोड़ दिया गया।

---

[10] निविदा मूल्यांकन समिति के सदस्य अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (अध्यक्ष), महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (नियोजन), महाप्रबंधक (परियोजना) एवं वरिष्ठ कार्यकारी (विधि) थे।

[11] जैसा कि योजना विवरणिका के क्लॉज 7 (सी) एवं 7 (डी) में परिभाषित।

स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभारों को आरोपित न करना

5.4.6.2 जीनीडा के वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए मैन्यूअल, 2008 (एमसीपीएम) के क्लॉज–एन में हस्तानान्तरित किए गए अंशों के अनुपात में कम्पनी के स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभार लगाने का प्रावधान है। उपरोक्त देय सीआईसी प्रभार हस्तानान्तरण प्रभार के बराबर होंगे। हस्तानान्तरण प्रभार भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत होगा।

उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या करते हुए जीनीडा ने अंशधारिता में परिवर्तन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटा दिया।

जीनीडा के बोर्ड ने 26 अक्टूबर 2010 को आयोजित अपनी 86वीं बैठक में निर्णय लिया कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। यह उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) की गलत व्याख्या के आधार पर तय किया गया था जिसमें यह प्रावधान था कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिर्वतन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। इसे आधार बनाकर, जीनीडा ने एक कार्यालय आदेश (3 नवम्बर 2010) निर्गत किया, जिसके माध्यम से उसने अंशधारिता में परिर्वतन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटा दिया।

स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना (2010–11) की विवरणिका के क्लॉज (9) के अन्तर्गत यह प्रावधान था कि उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) के अनुपालन में, कम्पनियों में अंश हस्तांतरण के परिणामस्वरूप अंशधारकों के नाम में होने वाले परिवर्तन का पंजीकृत होना अनिवार्य नहीं है और कम्पनियों में अंशों के हस्तांतरण पर कोई हस्तांतरण प्रभार नहीं लगाया जाएगा और अंशों को हस्तानान्तरित करने के लिए जीनीडा के कोई पूर्व अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। आरईपी–01 योजना (2014–15) की विवरणिका में सीआईएस प्रभारों पर कोई क्लॉज सम्मिलित नहीं था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 11 अक्टूबर 2010 का उ.प्र. सरकार का आदेश, रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण से सम्बन्धित था। इसमें यह प्रावधान नहीं था कि सीआईएस प्रभार किसी भी प्राधिकरण द्वारा नहीं लगाया जाना था। आगे, कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 82 में प्रावधान है कि अंश चल सम्पत्ति हैं जो कम्पनी के स्वामित्व में अंशधारको के आनुपातिक हित हैं। इस प्रकार, सीआईएस स्वामित्व में परिवर्तन के बराबर है और सीआईसी प्रभारों को हटाने के लिए जीनीडा के बोर्ड का निर्णय अनियमित था। उल्लेखनीय है कि उपरोक्त उ.प्र. सरकार के आदेश को भी भारी कर अपवंचन के आधार पर वापस (4 फरवरी 2020) ले लिया गया।

लेखापरीक्षा ने रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेखों से देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के मामलों में, रेलवेंट सदस्य/आवंटी कंसोर्टियम की एसपीसी की अंशधारिता आठ प्रतिशत से 100 प्रतिशत **(परिशिष्ट 5.4.1)** तक परिवर्तित हुई थी और सीआईसी प्रभारों के कारण ₹ 37.40 करोड़ की धनराशि जो कि आरोपित किए जाने योग्य थी लेकिन जीनीडा के आदेश के कारण आवंटियों पर नहीं लगायी गयी जैसा कि **तालिका 5.4.10** में दिया गया है।

तालिका 5.4.10: गलत आदेश के कारण नहीं लगाए गए सीआईसी प्रभारों का विवरण

क्र. सं.	एसपीसी/रेलवेन्ट सदस्य का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारिता परिवर्तन		सीआईसी प्रभार की दर (प्रतिशत)	धनराशि (₹ करोड़ में)
					वर्ष	प्रतिशत		
1.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	आरईपी-2ए	17.7.2014	83.11	2014-15	98.78	9.88	8.21
2.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	आरईपी-02	17.7.2014	298.71	2016-17	58.27	5.83	17.41

क्र. सं.	एसपीसी/रेलवेन्ट सदस्य का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारिता परिवर्तन		सीआईसी प्रभार की दर (प्रतिशत)	धनराशि (₹ करोड़ में)
					वर्ष	प्रतिशत		
3.	फ्लोरल रियलकॉम प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	एससी-01	30.3.2011	13.43	2015-16	100	10	1.34
4.	यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	एससी -01	30.3.2011	236.39	2015-16	40	4	9.46
5.	सीकॉम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	13.43	2016-17	8	0.8	0.11
6.	साईं नमो नमः कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	13.43	2016-17	50	5	0.67
7.	गोदावरी ड्वेलिंग प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	10.04	2016-17	20	2	0.20
योग								**37.40**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना और कम्पनी रजिस्ट्रार द्वारा प्रदान किए गए अभिलेख।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने इसी तरह की लेखापरीक्षा आपत्ति को वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन अध्याय में स्वीकार किया है। आगे, जीनीडा ने कहा कि सीआईसी प्रभारों की वसूली के सम्बन्ध में सभी अच्छी पद्धितियों को सम्मिलित करते हुए वर्ष 2019 में विस्तृत आदेश निर्गत किए गए हैं।

जीनीडा द्वारा उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या से आवंटियों को अनुचित लाभ के साथ न केवल उपरोक्त मामलों में ₹ 37.40 करोड़ के राजस्व की हानि हुई, बल्कि इसने अंशधारिता में परिवर्तन के लिए इसके अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटाकर अंशधारकों द्वारा किये जाने वाले अनुपालन पर जीनीडा की पकड़ को भी कमजोर बना दिया। इसके साथ ही इसने अपात्र और मूल आवेदकों के अलावा अन्य के लिए परोक्ष रूप से प्रवेश के लिए व्यापक गुंजाइश छोड़ दी।

भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि

5.4.6.3 स्पोर्ट्स सिटी–01 की विवरणिका में निर्धारित भुगतान योजना के सम्बन्ध में नियम और शर्तें, जिन्हें 29 मार्च 2011 को जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था, निम्नानुसार प्रावधान करते हैं कि:

- आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने से 120 दिन के अन्दर धरोहर राशि का समायोजन करते हुए निविदा राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होगा।

- आवंटन की तिथि से 24 माह का अधिस्थगन होगा तथा अधिस्थगन अवधि के दौरान ब्याज केवल 15 प्रतिशत वार्षिक छमाही आधार पर चक्रवृद्धि ब्याज की दर से अर्धवार्षिक किश्तों में देय होगा। अधिस्थगन अवधि समाप्त होने के बाद, भूखण्ड की शेष 90 प्रतिशत प्रीमियम धनराशि ब्याज सहित 16 अर्धवार्षिक किस्तों में ब्याज सहित भुगतान की जायेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जून 2014 में शुरू की गई स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजना की विवरणिकाओं में, जीनीडा ने भुगतान की शर्त परिवर्तित कर दी थी जिसके अन्तर्गत अवशेष प्रीमियम पर ब्याज (अर्थात आवंटन धनराशि के भुगतान के बाद) की गणना आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से की जानी थी। जीनीडा के सीईओ द्वारा स्पोर्ट्स सिटी–02 की विवरणिका में उपरोक्त शर्त को बिना कोई कारण दर्ज किए और बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के बिना परिवर्तित कर दिया गया चूँकि आवंटियों को स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 योजना में आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने हेतु 90 दिनों की अनुमति दी

गई थी, शर्त में परिवर्तन के कारण 90 दिनों की अवधि के लिए शेष प्रीमियम पर ब्याज का कोई प्रभार देय नहीं था।

आवंटन तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि तक ब्याज के भुगतान में अविवेकपूर्ण परिवर्तन के परिणामस्वरूप स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं के आवंटियों से ₹ 31.37 करोड़ के ब्याज की हानि हुई। इसके अलावा, जीनीडा ने इस शर्त का पालन नहीं किया और आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि के बजाय देय तिथि से किस्तों पर ब्याज की गणना की, जिसके परिणामस्वरूप आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के आवंटियों से ₹ 2.01 करोड़ की कम वसूली हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–02 भूखण्ड के आवंटी ने 22 अक्टूबर 2014 को आवंटन धनराशि जमा करायी जो कि आवंटन तिथि (21 जुलाई 2014) से 90 दिनों के बाद की थी। आरईपी–01 योजना के मामले में जिसका आवंटन 17 जुलाई 2014 को किया गया था, आरईपी–01 के भूखण्ड के आवंटी ने 24 सितम्बर 2014 (69वें दिन) को आवंटन धनराशि जमा की और आरईपी–02 भूखण्ड के आवंटी ने 13 अक्टूबर 2014 (88वें दिन) को आवंटन धनराशि जमा की। जैसा कि लेखापरीक्षा में गर्णित किया गया, स्पोर्ट्स सिटी–02, आरईपी–01 और आरईपी–02 के आवंटन के मामलों में, पिछली स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना की तुलना में अतिरिक्त 10 प्रतिशत आवंटन धनराशि[12] अधिक प्राप्त होने पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज पर विचार करने के बाद ब्याज के प्रभार के लिए शर्त में परिवर्तन के कारण जीनीडा को ₹ 31.37 करोड़ के ब्याज की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से ब्याज की गणना करने के सम्बन्ध में भी विवरणिका की शर्त का पालन नहीं किया। आरईपी–01 एवं आरईपी–02 के प्रकरणों में आवंटन धनराशि 90 दिनों के पूर्व प्राप्त हुई थी। हालाँकि, जमा की तिथि से आवंटन प्रीमियम की किश्त पर ब्याज की गणना करने के बजाय, जीनीडा ने देय तिथि से ब्याज की गणना की अर्थात् आवंटियों को ब्याज मुक्त 90 दिनों की अनुमति देने के बाद से। इसके परिणामस्वरूप जीनीडा द्वारा योजना विवरणिका की शर्त का पालन करने में विफल रहने के कारण आवंटी से ₹ 2.01 करोड़ की कम वसूली हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने आवंटियों के अनुरूप भुगतान की शर्त को परिवर्तित किया और कुछ मामलों में इन विवरणिकाओं की परिवर्तित शर्तों को भी गलत तरीके से लागू किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए, उ.प्र. सरकार ने निर्देश[13] (अक्टूबर 2009) दिया कि जिन आवंटियों ने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान शुरू नहीं किया था, उन्हें माँग पत्र निर्गत होने के साठ दिनों के अन्दर आरक्षण–सह–आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का दस प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था जिसका अनुपालन किया गया था।

जीनीडा का उत्तर स्पोर्ट्स सिटी–01 के नियम एवं शर्तों के सम्बन्ध में है और स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में नियम एवं शर्तों में परिवर्तन पर लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता है जिसके परिणामस्वरूप आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि से ब्याज को प्रभारित करने के कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान हुआ ।

आवंटियों को बंधक अनुमति का अनियमित निर्गमन

5.4.6.4 स्पोर्ट्स सिटी–02 के लिए विवरणिका की शर्त X (बंधक) में यह प्रावधान है कि आवंटित भूखण्ड पर निर्माण के उद्देश्य के लिए अनुसूचित बैंक/सरकारी संस्था/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनुमोदित वित्तीय संस्थानों से वित्त जुटाने के लिए इस शर्त के अधीन आवंटियों को बंधक अनुमति प्रदान की जाएगी कि इन्हें प्रीमियम और पट्टा किराये की अद्यतन बकाया राशि का भुगतान करना होगा।

जैसा कि **प्रस्तर 5.2.5.3** में चर्चा की गई है, बकाया अतिदेय के बावजूद बंधक अनुमति निर्गत करने की प्रथा मार्च 2006 से जीनीडा में प्रचलित थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि

[12] स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना में, आवंटी को आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का 10 प्रतिशत जमा करना आवश्यक था, जबकि स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में यह प्रीमियम का 20 प्रतिशत था।

[13] पत्र संख्या 1470/77–4–09–142/08 दिनांक 25 अक्टूबर 2009।

योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने ₹ 141.85 करोड़ के बकाया भुगतान के समाधान के बिना भूखण्डों को बंधक अनुमति निर्गत करके स्पोर्ट्स सिटी–02 के आवंटियों को अनुचित लाभ पहुंचाया। आवंटी के विरुद्ध अतिदेय मार्च 2022 तक बढ़कर ₹ 575.59 करोड़ (प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज) हो गया।

विवरणिका की शर्त X के उल्लंघन में, जीनीडा ने प्रीमियम (₹ 134.89 करोड़) और पट्टा किराया (₹ 6.96 करोड़) के सापेक्ष बंधक अनुमति के निर्गत की तिथि पर बकाया ₹ 141.85 करोड़ के अतिदेय के बावजूद, सुपरटेक प्राइवेट लिमिटेड[14] को अनुमति निर्गत (सितम्बर 2017) की। वास्तव में, आवंटी ने केवल आवंटन धनराशि के रूप में ₹ 65.12 करोड़ जमा किए थे और प्रीमियम की किश्तों के भुगतान में लगातार चूक की थी। आगे, प्रथम वर्ष का पट्टा किराया (30 जून 2015 से 30 जून 2016 तक) केवल जमा कराया गया था और उसके बाद से आवंटी पट्टा किराये का भुगतान करने में चूक कर रहा था।

बंधक अनुमति अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ), जीनीडा द्वारा इस शर्त के साथ प्रदान (26 सितम्बर 2017) की गई थी कि अनुमति भूखण्ड के विरुद्ध बकाया प्रीमियम एवं पट्टा किराये के अद्यतन भुगतान करने पर ही प्रभावी होगी। हालाँकि, इस सशर्त बंधक अनुमति को सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा में कोई तंत्र विद्यमान नहीं था। मार्च 2022 को आवंटी के विरुद्ध अतिदेय की धनराशि बढ़कर ₹ 575.59 करोड़ (प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज) हो गयी ।

आम्रपाली बिल्डर के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय[15] द्वारा इसी तरह की चूक को गंभीरता से लिया गया है, जिसमें उसने देखा (23 जुलाई 2019) कि:

"नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के बकाया का भुगतान न करने के कारण बैंकों के पक्ष में बंधक विलेख अनुमति योग्य नहीं थे। नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने बंधक सृजित करने हेतु देय राशि के भुगतान के अधीन सशर्त अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) निर्गत किए जिनका भुगतान नहीं किया गया था। उन्होंने बिल्डरों की मिलीभगत से इस तरह के एनओसी निर्गत किए"।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने राज्य सरकार स्तर पर एक समिति का गठन कर भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति के तंत्र एवं नियम व शर्तों की समीक्षा करने का आश्वासन दिया।

स्थल नियोजन एवं ले–आउट से सम्बन्धी कमियाँ

5.4.7 भवन विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा आपत्तियों पर नीचे चर्चा की गई है:

भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन

5.4.7.1 स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं की योजना विवरणिका में प्रावधान है कि आवंटी को ऐसी भूमि दी जाएगी जो सभी भारों से मुक्त हो। आवंटी और जीनीडा के बीच पट्टा विलेख का निष्पादन चेकलिस्ट निर्गत होने के 60 दिनों के अंदर किया जाना था, जिसे जीनीडा द्वारा आवंटन धनराशि की प्राप्ति के तुरंत बाद निर्गत किया जाना था। आगे, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के अन्दर खेल सुविधाओं के लिए अनुज्ञेय क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण और संपूर्ण परियोजना को सात वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण करना आवश्यक था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, एक अच्छी कार्यपद्धति के रूप में, जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए था कि आवंटित किए जाने वाले भूखण्ड सभी भारों से मुक्त हो और सभी आधारभूत सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया गया हो ताकि आवंटी निर्धारित समय–सीमा के अन्दर अपनी परियोजनाओं को स्थापित कर सके।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन भूखण्डों (स्पोर्ट्स सिटी–01, स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01) के आवंटन के मामलों में, जीनीडा ने ऐसे भूखण्डों का आवंटन किया,

[14] स्पोर्ट्स सिटी–02 के उप–विभाजित भूखण्ड एससी–02 (डी) के आवंटन।
[15] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ।

जिनमें से 10.40 प्रतिशत से 86.53 प्रतिशत क्षेत्र विवाद/वाद के अधीन या अनधिग्रहीत था। इसे **तालिका 5.4.11** में संक्षेपित किया गया है।

तालिका 5.4.11: आरईपी–01, एससी–01 एवं एससी–02 का भारग्रस्त क्षेत्र

(क्षेत्र वर्गमीटर में)

भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन पत्र के अनुसार क्षेत्रफल	पट्टा विलेख के अनुसार क्षेत्रफल	भारग्रस्त क्षेत्रफल	भारमुक्त होने की तिथि	पट्टा क्षेत्रफल के सापेक्ष भारग्रस्त का प्रतिशत
आरईपी-01	17 जुलाई 2014	4,04,700	4,03,575	41,982	19 जुलाई 2016	10.40
एससी-01	30 मार्च 2011	5,26,540	5,26,512	4,21,512	15 नवम्बर 2016	80.06
एससी-02	21 जुलाई 2014	7,08,500	7,02,544	6,07,900	31 दिसम्बर 2015	86.53

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेख/सूचना।

(i) स्पोर्ट्स सिटी–01 : जीनीडा ने एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी को भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–01 माप 5,26,540 वर्गमीटर आवंटित (30 मार्च 2011) किया। आवंटन के बाद, यह संज्ञान में आया कि जीनीडा द्वारा भूखण्ड के 5,345 वर्गमीटर क्षेत्रफल का अधिग्रहण भी नहीं किया था। आवंटी ने (12 जुलाई 2011) जीनीडा को सूचित किया कि भूखण्ड के मुख्य क्षेत्र में आने वाले खसरा 39, 45, 47, 48 और 49 वादग्रस्त है, जिसके लिए किसानों ने 19 जनवरी 2010 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय में रिट याचिका[16] दायर की थी और निर्णय प्रतीक्षित था। किसान अभी भी भूखण्ड पर खेती कर रहे थे। आवंटी ने आवंटन धनराशि के भुगतान से पूर्व इस तरह के मुद्दों के निपटान हेतु जीनीडा से अनुरोध किया क्योंकि इससे आवंटित भूमि पर विकास के लिए अनिश्चितता का वातावरण था।

जीनीडा के विधि प्रभाग ने परिसम्पत्ति प्रभाग को सूचित किया (13 जुलाई 2011) कि ग्राम *बिसरख जलालपुर* के 5 खसरो के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित है। इसलिए, जैसा कि विधि प्रभाग द्वारा सुझाया गया था, 13 उप–विभाजित भूखण्डों में से छह[17] की पट्टा योजना में एक टिप्पणी उल्लिखित की गई कि पट्टा न्यायालय के निर्णय के अधीन था। जनवरी 2019 तक, चार खसरो[18] के सम्बन्ध में वाद लम्बित थे। 5,26,512 वर्गमीटर के लिए पट्टा विलेख, वर्ष 2014 (1,05,000 वर्गमीटर)/2016 (4,21,512 वर्गमीटर) के दौरान 13 उप–विभाजित भूखण्डों के लिए आवंटी की 13 विशेष प्रयोजन कम्पनियों के साथ निष्पादित किए गए अर्थात् आवंटन की तिथि से तीन से पाँच वर्ष की अवधि व्यतीत होने के बाद। हालाँकि, मई/जून 2016 में पट्टे पर दिए गए छह भूखण्डों (4,21,512 वर्ग मीटर) का भौतिक कब्ज़ा पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद नवम्बर 2016 में बिल्डर को दिया गया था।

इस प्रकार, वादग्रस्त और अतिक्रमित भूखण्ड का आवंटन (30 मार्च 2011) जीनीडा का विवेकपूर्ण निर्णय नहीं था, क्योंकि इससे आवंटी को भूखण्ड हस्तानांतरित करने में देरी हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि आवंटित भूखण्ड के 5,345 वर्गमीटर का क्षेत्रफल इसके द्वारा अधिग्रहित नहीं किया गया था और उप–विभाजित भूखण्डों के कम किए गए क्षेत्र के लिए सुधार विलेखों के निष्पादन के लिए पत्र आवंटियों को भेज (मई 2019) दिये गये हैं ।

आगे जीनीडा से सुधार विलेखों के निष्पादन पर सूचना प्रतीक्षारत है (मार्च 2022)।

(ii) स्पोर्ट्स सिटी–02: जीनीडा ने एक कंसोर्टियम (सुपरटेक लिमिटेड के नेतृत्व में) को 7,08,500 वर्गमीटर माप का भूखण्ड एससी–02 आवंटित (21 जुलाई 2014) किया।

---

[16] रिट याचिका संख्या 3023/2010 एवं 12300/2010।

[17] भूखण्ड संख्या जीएच–4, जीएच–6, जीएच–10, एच–1, सी–1 एवं एससी–01।

[18] खसरा संख्या 45 एम, 48, 49, 89 एम।

हालाँकि जीनीडा द्वारा 43,077 वर्गमीटर का क्षेत्र अधिग्रहित नहीं किया गया था क्योंकि किसानों का पुनर्वास नहीं किया गया था और उनके प्रतिकर का निस्तारण लंबित था। जीनीडा ने 7,02,544 वर्गमीटर के कुल पट्टा क्षेत्र के साथ चार उप–विभाजित भूखण्ड के आवंटियों के साथ पट्टा विलेख निष्पादित (जून/जुलाई 2015) किया। आगे, भूमि के प्रतिकर, अतिक्रमण और भूमि पर तालाब के अस्तित्व आदि के मुद्दे पर किसानों के आंदोलन के कारण 6,07,900 वर्ग मीटर का क्षेत्र प्रभावित था। इस प्रकार, भूखण्ड का 87 प्रतिशत क्षेत्र आवंटन के समय या तो विवादित/अतिक्रमित था।

अतिक्रमित और जीनीडा द्वारा गैर–अधिग्रहीत भूमि के कारण आवंटी ने 'शून्य अवधि'[19] घोषित करने के लिए अनुरोध (29 अक्टूबर 2015) किया। समस्या के समाधान के लिए जीनीडा द्वारा गठित समिति (28 अप्रैल 2015) ने भूखण्ड पर भारग्रस्तता को स्वीकार किया और 31 दिसम्बर 2015 तक शून्य अवधि प्रदान करने और तदानुसार देय राशि का पुनर्निर्धारण करने की संस्तुति की। इस प्रकार, जीनीडा ने एससी–02 भूखण्ड आवंटित किया था जो काफी भारग्रस्त था।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि पहले यह प्रचलित था कि भूखण्डों को महायोजना में नियोजित करने के बाद भूमि के अर्जन की प्रत्याशा में आवंटित किया जाता था। जीनीडा के उत्तर के अनुसार, जीनीडा द्वारा भूमि का अधिग्रहण नहीं किए जाने के कारण कुल 11,747 वर्गमीटर[20] भूमि अभी भी विवादित थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकिं जीनीडा को विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को भार मुक्त भूखण्ड आवंटित करना चाहिए था।

(iii) आरईपी–01 : जीनीडा ने रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड को 4,04,700 वर्गमीटर माप का आरईपी–01 भूखण्ड आवंटित (17 जुलाई 2014) किया। हालाँकि, पट्टा विलेख 3,61,593 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए निष्पादित (नवम्बर 2014) किया गया था, जिसमें कहा गया था कि शेष क्षेत्र के लिए अलग पट्टा निष्पादित किया जाएगा यदि जीनीडा को इसका कब्जा प्राप्त हुआ। इसके बाद आवंटी ने शिकायत (मार्च 2015) की कि उस भूखण्ड पर एक श्मशान भूमि थी जिसे स्थानांतरित किए जाने की आवश्यकता है परन्तु वहाँ किसानों का विरोध था। आवंटी ने आगे उल्लेख किया कि भूखण्ड का 15 एकड़ (अर्थात्, 60,705 वर्गमीटर) क्षेत्र वादग्रस्त था। क्योकिं समस्या का समाधान नहीं हुआ, जीनीडा को 30 दिसम्बर 2015 तक शून्य अवधि प्रदान (जनवरी 2016) करनी पड़ी।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने मई 2015 में 41,982 वर्गमीटर का पूरक पट्टा विलेख निष्पादित किया। भूखण्ड पर वाद फरवरी 2016 में खारिज कर दिया गया और फिर जीनीडा ने भूखण्ड पर निर्माण के लिए आवंटी को अनुमति (जुलाई 2016) प्रदान की। इस प्रकार, वादग्रस्त और अतिक्रमित भूखण्ड के आवंटन के कारण आरईपी भूखण्ड पर विकास में देरी हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) कि आवंटन के समय कुल 48,077 वर्गमीटर भूमि जीनीडा के कब्जे में नहीं थी।

रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित करके अनुचित लाभ पहुँचाना

5.4.7.2 उ.प्र. सरकार ने नोएडा और जीनीडा को आदेश निर्गत (23 सितम्बर 1997) किया कि चूंकि ये प्राधिकरण एनसीआर के दायरे में काम कर रहे थे, इसलिए

---

[19] भारग्रस्त भूखण्ड के आवंटन के कारण जीनीडा द्वारा आवंटियों को 'शून्य अवधि' प्रदान की जाती है और इसे पूर्ण करने और इसके क्रियाशील बनाने की अवधि बिना किसी शास्ति के बढ़ा दी गई थी।

[20] भूखण्ड संख्या 2सी में कुल विवादित भूमिः 5375 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 2डी मेंः 6372 वर्गमीटर।

एनसीआर के विनियम प्राधिकरणों पर भी लागू थे। इसलिए, कोई भी भू–उपयोग परिवर्तन सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं किया जा सकता है और, यदि ज़ोनिंग विनियम में कोई परिवर्तन आवश्यक है, तो यह केवल एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन के साथ ही किया जा सकता है।

आगे, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम–2010[21] (भवन विनियम, 2010) के अध्याय–III का क्लॉज–24.6, भू–उपयोग, अधिकतम भू–अच्छादन (जीसी), अधिकतम तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर), ऊंचाई और सेटबैक के सम्बन्ध में प्रावधान निर्धारित करता है जैसा कि **तालिका 5.4.12** में दिया गया है।

तालिका 5.4.12: जीनीडा भवन विनियम, 2010 में प्रदान किये गए जीसी, एफएआर, ऊंचाई और सेटबैक का विवरण

क्र. सं.	भू–उपयोग	भूखण्ड पर अधिकतम अनुमत जीसी (प्रतिशत)	भूखण्ड पर अनुमत अधिकतम एफएआर	क्रय योग्य एफएआर	अधिकतम ऊंचाई (मीटर)
1.	खेल एवं मनोरंजन परिसर, स्टेडियम, स्विमिंग पूल, शूटिंग रेंज, रिक्रिएशनल हरित/पार्क, खेल सुविधाओं के साथ परिसर	20	0.40	0.20	24.0
2.	कम घनत्व खेल एवं मनोरंजन परिसर, रिक्रिएशनल क्लब, सामाजिक सांस्कृतिक केंद्र	10	0.20	0.10	24.0

स्रोतः जीनीडा भवन विनियम, 2010 से लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

महायोजना–2021 के प्रावधानों के विपरीत एवं भवन विनियम, 2010 का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र पर आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास की अनुमति दी।

हरित क्षेत्रों में अनुमन्य गतिविधियों के उपयोग के सम्बन्ध में महायोजना–2021 का प्रस्तर–10.3 प्रावधान करता है कि इस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के आवासीय विकास की अनुमति नहीं है। हालाँकि, एम्यूजमेंट एण्ड एंटरटेनमेंट पार्क में, महायोजना–2021 प्रावधान करती है कि समर्थित सुविधाओं[22] के लिए 0.4 के अनुमन्य एफएआर के 15 प्रतिशत के अतिरिक्त एफएआर की अनुमति दी जाती है। सहायक विधि अधिकारी, प्रबंधक (विपणन), महाप्रबंधक (नियोजन), महाप्रबंधक (परियोजना), महाप्रबंधक (वित्त) और अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी की एक समिति ने रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क योजनाओं (आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों) के लिए विवरणिका तैयार (जून 2014) की। जीनीडा के सीईओ ने योजना की विवरणिका को (5 जून 2014) अनुमोदित किया। इसके बाद, बोर्ड के अनुमोदन के बिना, योजना शुरू (10 जून 2014) की गई, यहां तक कि योजना का कार्योत्तर अनुमोदन भी स्पष्ट रूप से प्रदान नहीं किया गया क्योंकि बोर्ड ने 12 अगस्त 2014 को आयोजित 99वीं बैठक में केवल योजना विवरणिका को अवलोकित किया था। विवरणिका के क्लॉज–ए में, आरईपी के अन्तर्गत भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अनुज्ञेय विस्तृत विभाजन रिक्रिएशनल हरित के लिए 75 प्रतिशत और समर्थित सुविधाओं (आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग) के लिए 25 प्रतिशत से कम नहीं निर्धारित किया गया था।

इस योजना के अन्तर्गत, जीनीडा ने निविदा के आधार पर भूखण्डो का आवंटन किया और दो भूखण्ड यथा आरईपी–01 और आरईपी–02, 4,03,575 वर्गमीटर और 4,65,635 वर्गमीटर माप के क्रमशः आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड कंसोर्टियम एवं अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड कंसोर्टियम को पट्टे (17 जुलाई 2014) पर दिये।

---

[21] उ.प्र. सरकार द्वारा दिसम्बर 2010 में अनुमोदित (अधिसूचना संख्या 2159/77–4–10–284 भ/91 दिनांक 20 दिसम्बर 2010)।

[22] महायोजना–2021 के अनुसार, समर्थित सुविधाओं में मोटे तौर पर क्रेच और डे केयर सेंटर, 20.0 वर्गमीटर तक निगरानी कर्मचारी, रखरखाव कर्मचारी, कैंटीन, पार्क, पार्किंग, टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्टैंड, सार्वजनिक सुविधाएं, बैंक विस्तार काउंटर, पोस्ट ऑफिस काउंटर सम्मिलित हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जैसा कि महायोजना–2021 के अध्याय 10.3 और भवन विनियम, 2010 में दिया गया है कि हरित क्षेत्र में किसी भी प्रकार के आवासीय विकास पर प्रतिबन्ध के बावजूद, जीनीडा ने उस शर्त का विचलन किया और आरईपी भूखण्डों के 25 प्रतिशत क्षेत्र में आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास के लिए प्रावधान को समाहित किया। यह वास्तव में उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र को आवासीय और वाणिज्यिक में परिवर्तित करने का मामला था। इसके परिणामस्वरूप भवन विनियम, 2010 के प्रावधानों का उल्लंघन करके 2,17,303 वर्गमीटर (8,69,210 वर्गमीटर का 25 प्रतिशत) रिक्रिएशनल हरित का आवासीय उपयोग में अनियमित परिवर्तन हुआ। इससे जीनीडा को ₹ 319.36 करोड़ रुपये की हानि भी हुई (**तालिका 5.4.13**) क्योकिं उन्हें रिक्रिएशनल श्रेणी के भूखण्डों के रूप में रखते हुए इन भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य ₹ 7,725 प्रति वर्गमीटर तय किया गया था जिसका मूल्य ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की तुलना में बहुत कम था जिनका आरक्षित मूल्य 2014–15 के दौरान ₹ 22,850 प्रति वर्गमीटर था।

तालिका 5.4.13: आरईपी भूखण्डों पर ग्रुप हाउसिंग की अनुमति के कारण जीनीडा को हुई हानि की गणना

क्र. सं.	आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों की एसपीसी/रेलवेंट सदस्य के नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टे पर दिया कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	पट्टा भूमि का 25 प्रतिशत क्षेत्रफल	आरईपी के लिए आवंटी का निविदा मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	जीएच भूखण्ड का आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	जीएच भूखण्ड के संदर्भ में आवंटन दर में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	हानि की धनराशि (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(7)-(6)	(9)=(8)x(5)
1.	एआर लैंड क्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	आरईपी-01	403575	100894	8100	22,850	14,750	148.82
2.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स (एसपीसी)	आरईपी-02	364285	91071	8200	22,850	14,650	133.42
3.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	आरईपी-02ए	101350	25338	8200	22,850	14,650	37.12
योग			**869210**	**217303**				**319.36**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा आरक्षित मूल्य और निविदा मूल्य के आधार पर की गई गणना

इस प्रकार, आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के गलत निर्धारण के कारण जीनीडा को ₹ 319.36 करोड़ की हानि हुई। आगे, राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केंद्र (इसरो हैदराबाद) की उपग्रह छवि **छायाचित्र 5.4.1** भी लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करती है कि रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का निर्माण किया गया है।

छायाचित्र 5.4.1: रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र (आरईपी–02) में ग्रुप हाउसिंग भवन (3 जनवरी 2020 की इसरो उपग्रह छवि)



नोटः लाल आयताकार क्षेत्र रिक्रिएशनल हरित का प्रतिनिधित्व करता है जबकि निर्मित ग्रुप हाउसिंग भवन हल्के हरे रंग में है।

भूखण्ड आरईपी–02 के स्थल का 4 दिसम्बर 2019 को संयुक्त भौतिक सत्यापन लेखापरीक्षा दल द्वारा जीनीडा के प्रतिनिधि के साथ किया गया एवं देखा गया कि ग्रुप हाउसिंग का निर्माण प्रगति पर था, जैसा कि नीचे दिए गए ***छायाचित्र 5.4.2*** में देखा जा सकता है।

छायाचित्र 5.4.2: रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र (आरईपी–02) में ग्रुप हाउसिंग टावर्स एवं विलाज का निर्माण



इस प्रकार, आरईपी में आवासीय/ग्रुप हाउसिंग के लिए 25 प्रतिशत क्षेत्र की अनुमति देना अनियमित था क्योंकि यह जीनीडा भवन विनियम–2010 एवं महायोजना–2021 के उल्लंघन में था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए तथ्यों से सहमत होते हुए कहा कि सरकार लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में सभी मामलों की जाँच मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन (सीटीसीपी) से करवाएगी। आगे प्रकरण में प्रगति प्रतीक्षित (मार्च 2022) है।

आरईपी की दर पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड/आवासीय निर्माण की अनुमति देने के कारण जीनीडा को हुए नुकसान और आवंटियों को ₹ 319.36 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाने

की सतर्कता के दृष्टिकोण से जाँच करने और चूक के लिए उत्तरदायित्व तय किए जाने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति

5.4.8 महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.10 में परिकल्पित अवधारणा में, स्पोर्ट्स सिटी को खेलों की श्रृंखला हेतु विश्वस्तर की सुविधाओं और सहायता सेवाओं के साथ एकीकृत खेल पर स्पष्ट ध्यान के साथ देश में अपनी तरह का एकमात्र होने की परिकल्पना की गई थी।

इसको दृष्टिगत रखते हुये, निम्नलिखित प्रमुख खेलों और उनसे सम्बन्धित रिक्रिएशनल एवं संस्थागत सुविधाओं को स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिकाओं में प्रस्तावित किया गया था, जैसा कि **तालिका 5.4.14** में वर्णित है।

तालिका 5.4.14: स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के अन्तर्गत प्रस्तावित सुविधाएं

सुविधा	स्पोर्ट्स सिटी–01	स्पोर्ट्स सिटी–02	आरईपी–01	आरईपी–02
गोल्फ कोर्स	✓	✓	✓	✓
बहुउद्देशीय खेल का मैदान	✓	✓	✓	✓
टेनिस केंद्र	✓	✓	✓	✓
तैराकी केंद्र	✓	✓	✓	✓
प्रो–दुकानें/भोजन और पेय	✓	✓	✓	✓
आईटी केंद्र/प्रशासन/मीडिया केंद्र	✓	✓	✓	✓
इनडोर बहुउद्देशीय खेल हॉल जिसमें - जिम्नास्टिक - बैडमिंटन - टेबल टेनिस - स्क्वाश - बास्केटबॉल - वॉली बॉल - रॉक क्लाइम्बिंग	✓	✓	X	X
क्रिकेट अकादमी	✓	✓	X	X
आंतरिक सड़के और पार्क	✓	✓	✓	✓
अस्पताल/सीनियर लिविंग/औषधि केंद्र	✓	✓	X	X
परिसंचरण स्थान, कारपेटिंग, यूटिलिटीज आदि	✓	✓	✓	✓
एम्यूजमेंट पार्क	X	X	✓	✓
सामुदायिक केंद्र/सभागार	X	X	✓	✓
ड्राइव–इन सिनेमा	X	X	✓	✓
ओपन एयर थियेटर	X	X	✓	✓
सार्वजनिक उपयोगिताएं और सेवा सुविधाएं	X	X	✓	✓
रिक्रिएशनल क्लब (रिक्रिएशनल क्लब, स्विमिंग पूल, अतिथि कक्ष, रेस्तरां, इनडोर और आउटडोर खेल सुविधाएं)	X	X	✓	✓
विशिष्ट पार्क/थीम पार्क और उद्यान	X	X	✓	✓
खेल परिसर (इनडोर और आउटडोर)	X	X	✓	✓
फल बगीचा	X	X	✓	✓
चिड़ियाघर	X	X	✓	✓
मेला मैदान	X	X	✓	✓

तालिका 5.4.14 से यह स्पष्ट है कि स्पोर्ट् सिटी एवं आरईपी दोनो की योजना विवरणिकाओं में अन्य खेल सुविधाओं सहित चार गोल्फ कोर्स, दो क्रिकेट अकादमी, दो एम्यूजमेंट पार्क के साथ–साथ अन्य खेल सुविधाएं जैसे टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देश्यीय खेल हॉल, आदि प्रस्तावित थे।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में, यह विवरणिका में निर्दिष्ट किया गया था कि 56.33 एकड़ का नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स का निर्माण किया जाएगा। यह 18 छिद्र वाले मानक गोल्फ कोर्स के विरुद्ध था। स्पोर्ट्स सिटी–02 की विवरणिका में भी, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स की परिकल्पना इसके क्षेत्र को निर्दिष्ट किए बिना की गई थी। हालाँकि, आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के आवंटन के लिए आरईपी–01 की विवरणिका में, गोल्फ कोर्स और अन्य खेल सुविधाओं के लिए छिद्र की संख्या या क्षेत्र के संदर्भ में विशेष विवरण प्रदान नहीं किए गए थे। इसके अलावा, आरईपी–01 की विवरणिका में आवंटी विकासकर्ताओं के दायित्व के सम्बन्ध में विरोधाभासी प्रावधान था। विवरणिका के क्लॉज (ब) में स्पष्ट किया गया था कि विकासकर्ता आवंटी का खेलकूद, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के विकास के सम्बन्ध में योजना विवरणिका के परिशिष्ट 2 के अनुसार दायित्व था। हालाँकि, विवरणिका के परिशिष्ट 2 में इन गतिविधियों का वर्णन करते हुए (**तालिका 5.4.14**) निर्दिष्ट किया गया था कि ये अनुमत गतिविधियाँ थीं। इसमें इन गतिविधियों को अनिवार्य रूप में नहीं बताया गया। इस कमी के कारण, जीनीडा विकासकर्ता आवंटी को आरईपी में चिड़ियाघर के विकास के लिए बाध्य नहीं कर सका।

लेखापरीक्षा ने विवरणिका में परिकल्पित खेल सुविधाओं और जो वास्तव में सृजित की गई, के आंकलन के अलावा स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्ड की आवंटन पत्रावलियों की जाँच की। जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में लेखापरीक्षा परिणामों में लाया गया है, कि मार्च 2022 तक किसी भी खेल अवसंरचना को पूर्ण नहीं किया गया है और स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के लिए भूमि का उपयोग प्रमुख रूप से आवासीय कॉलोनी को विकसित करने के लिए आवंटियों द्वारा किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के सम्बन्ध में समयसीमा

5.4.8.1 स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की विवरणिका की शर्तों के अनुसार, आवंटियों को खेलकूद, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के लिए चिन्हित अनुज्ञेय क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण तीन वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण करना आवश्यक था तथा पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष के अन्दर परियोजना को चरणों में पूर्ण किया जाना था। हालाँकि, आवासीय और वाणिज्यिक विकास/निर्माण को सात वर्षों के अन्दर चरणों में पूर्ण किया जाना था। स्पोर्ट्स सिटी–01 के मामले में, योजना विवरणिका में प्रावधानित था कि समय विस्तार अनुमत करते समय प्रचलित नीति के अनुसार विस्तार शुल्क के भुगतान किए जाने पर जीनीडा द्वारा असाधारण परिस्थितियों में समय–विस्तार प्रदान किया जा सकता है। इसी प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी योजनाओं में, परियोजना को पूर्ण करने के लिए समय का विस्तार, क्रमशः प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय वर्ष के लिए चार प्रतिशत, छह प्रतिशत और आठ प्रतिशत की शास्ति के भुगतान के साथ केवल तीन वर्ष की अधिकतम अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है।

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी परियोजनाओं की प्रगति का अनुश्रवण नहीं किया। यहां तक कि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से चार से सात वर्ष व्यतीत हो जाने के बावजूद, परियोजनाओं के प्रथम चरण के पूर्ण होने की सूचना भी नहीं दी गई थी।

उप–विभाजित भूखण्डों में परिकल्पित परियोजनाओं के भवन के पूर्ण होने की स्थिति का आंकलन करने के लिए लेखापरीक्षा ने जीनीडा के आईटी सिस्टम प्रभाग से आकडें एकत्र किये, जिसने इंगित किया कि 20 उप–विभाजित भूखण्डों में से किसी में भी प्रथम चरण का कार्य (कुल स्वीकार्य क्षेत्र का 15 प्रतिशत) पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से चार से सात वर्ष बीत जाने के बावजूद भी पूर्ण नहीं किया गया जैसा कि **तालिका 5.4.15** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.4.15: अप्रैल 2021 तक एससी और आरईपी के 20 उप–विभाजित भूखण्डों में अपूर्ण परियोजनाओं का विवरण

क्र. सं.	उप–विभाजित भूखण्डों के आवंटियों के नाम	आवंटन की तिथि	पट्टा विलेख की तिथि	प्रथम चरण के पूर्ण होने की नियत तिथि (15 प्रतिशत)	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	परियोजना की पूर्णता की स्थिति
स्पोर्ट्स सिटी–01 के उप–विभाजित भूखण्ड							
1.	यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	24/05/2016	23/05/2019	एससी-01	352036	पूर्ण नहीं हुआ
2.	मैपल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-01	15000	पूर्ण नहीं हुआ
3.	देवसाई कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-02	10000	पूर्ण नहीं हुआ
4.	फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-03	20000	पूर्ण नहीं हुआ
5.	आयरिश इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-04	10030	पूर्ण नहीं हुआ
6.	पाम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	04/03/2014	03/03/2017	जीएच-05	10000	पूर्ण नहीं हुआ
7.	गोदावरी ड्वेलिंग प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-06	14954	पूर्ण नहीं हुआ
8.	सीकॉम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	21/02/2014	20/02/2017	जीएच-07	20000	पूर्ण नहीं हुआ
9.	क्लोवर प्रोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	28/02/2014	27/02/2017	जीएच-08	10000	पूर्ण नहीं हुआ
10.	साई नमो नमः कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	28/02/2014	27/02/2017	जीएच-09	20000	पूर्ण नहीं हुआ
11.	पाइन प्रोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-10	14321	पूर्ण नहीं हुआ
12.	माइक्रा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	सी-01	12630	पूर्ण नहीं हुआ
13.	मिस्टिक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	08/06/2016	07/06/2019	एच-01	17541	पूर्ण नहीं हुआ
स्पोर्ट्स सिटी–02 के उप–विभाजित भूखण्ड							
14.	सुपरटेक लिमिटेड	21-07-2014	30/06/2015	29/06/2018	एससी 02डी	253692	पूर्ण नहीं हुआ
15.	अमेटेक बिल्डटेक इंडिया (पी) लिमिटेड	21-07-2014	08/07/2015	07/07/2018	एससी 02ए	101175	पूर्ण नहीं हुआ
16.	ऑरा बिल्डवेल (पी) लिमिटेड	21-07-2014	08/07/2015	07/07/2018	एससी 02बी	96117	पूर्ण नहीं हुआ
17.	अजनारा इंडिया लिमिटेड	21-07-2014	09/07/2015	08/07/2018	एससी 02सी	251560	पूर्ण नहीं हुआ
रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी)–01							
18.	ए आर लैंडक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	17-07-2014	12/11/2014	11/11/2017	आरईपी-1	403575	पूर्ण नहीं हुआ
रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी)–02							
19.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	07-07-2014	04/12/2014	03/12/2017	2ए	101350	पूर्ण नहीं हुआ
20.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	07-07-2014	09/12/2014	08/12/2017	2	364285	पूर्ण नहीं हुआ
योग						**2098266**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत अभिलेख।

योजना विवरणिका के अनुसार, परियोजना या उसके भाग को चरणों में पूर्ण करने और परियोजना या उसके भाग के पूर्ण होने को प्रमाणित करने के लिए आवश्यक दस्तावेज

प्रस्तुत करने पर जीनीडा द्वारा कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया जाएगा। हालाँकि, जैसा कि **तालिका 5.4.15** से स्पष्ट है, यहाँ तक कि प्रथम चरण (कुल स्वीकार्य क्षेत्र का 15 प्रतिशत) की कार्यपूर्ति भी जीनीडा को सूचित नहीं की गयी। आगे, नियोजन प्रभाग ने प्रथम चरण में पूर्ण किए जाने वाले निर्माणों को मानचित्र पर निर्धारित या चिन्हित नहीं किया था, जिसके कारण वह परियोजना के प्रथम चरण की कार्यपूर्ति की स्थिति का अनुश्रवण करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) और कहा कि एससी–01 के एक[23] उप–विभाजित भूखण्ड (जीएच 03) के आवंटी ने कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन किया था, हालाँकि, आवंटी द्वारा खेल अवसंरचना के विकास के किसी साक्ष्य के अभाव में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया।

तथ्य यही रहा कि खेलकूद एवं रिक्रिएशनल सुविधाओं के विकास के सम्बन्ध में प्रगति निराशाजनक रही। जीनीडा भी प्रथम चरण में पूर्ण की जाने वाली निर्माण गतिविधियों के अनुमोदित मानचित्र में चित्रण के अभाव के कारण स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी परियोजनाओं की प्रगति का अनुश्रवण नहीं कर सका।

गोल्फ कोर्स के लिए अनुपयुक्त भूखण्डों का उप–विभाजन

5.4.8.2 स्पोर्टस सिटी योजनाओं में न्यूनतम 70 प्रतिशत भू–उपयोग रिक्रिएशनल/खेल (खेलकूद, संस्थागत/अन्य सुविधाएं एवं खुला क्षेत्र) के उपयोग हेतु प्रावधानित था तथा शेष को आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्वीकृत किया गया था। आरईपी में योजना रिक्रिएशनल उपयोग के लिए न्यूनतम 75 प्रतिशत के भू–उपयोग का प्रावधान करती थी और शेष को सहायक सुविधाओं (आवासीय और वाणिज्यिक) के रूप में अनुमति दी गई थी। यह चार स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों में 518.49 एकड़ के पट्टे वाले क्षेत्र में से 373.68 एकड़ खेल एवं रिक्रिएशनल गतिविधियों के विकास के लिए समर्पण में परिवर्तित होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने तीन स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के 20 उप–विभाजन को अनुमत किया जैसा कि **तालिका 5.4.16** में वर्णित है।

तालिका 5.4.16: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों का उप–विभाजन

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उप–विभाजनों की संख्या	भूखण्डों का पट्टा क्षेत्रफल वर्गमीटर में	रिक्रिएशनल सुविधा के लिए न्यूनतम क्षेत्र	
				पट्टा क्षेत्रफल का प्रतिशत में	क्षेत्रफल वर्गमीटर में
एससी-01/ टेकजोन-IV	एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी	13	526512	70	368558
एससी-02/ सेक्टर 27	सुपरटेक लिमिटेड	4	702544	70	491780
आरईपी-01/ सेक्टर 27	आरबीए बिल्डटेक	कोई उप–विभाजन नहीं	403575	75	302681
आरईपी-02/ सेक्टर 27	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	2	465635	75	349226
योग			**2098266**		**1510846**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

अनुमोदित ले–आउट के विश्लेषण से पता चला कि स्पोर्ट्स सिटी–01 में 13 उप–विभाजन के बाद, जीनीडा ने एससी–01 भूखण्ड (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित) में गोल्फ विला के निर्माण की अनुमति दी। दो विला के बीच के संकरे हिस्सों को रिक्रिएशनल हरित के रूप में दिखाया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा

[23] भूखण्ड जीएच–03 के लिए फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित किया गया।

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 के एससी–01 भूखण्ड में गोल्फ विलाओं की पंक्तियों के बीच नौ पटिंग छिद्रों (गोल्फ कोर्स) को अनुमोदित किया, जो एक दूसरे से जुड़े नहीं थे। इस प्रकार, जैसा कि योजना विवरणिका में परिकल्पना की गई है, नौ–छिद्र वाले गोल्फ कोर्स विकसित नहीं किया जा सकता है।

कि एससी–01 भूखण्ड के अनुमोदित ले–आउट में 56.33 एकड़ के गोल्फ कोर्स के लिए प्रावधान नहीं था, इसके बजाय जीनीडा ने गोल्फ विलाओं की पंक्तियों के बीच नौ पटिंग छिद्रों[24] (गोल्फ कोर्स) को अनुमोदित किया। ये नौ अलग–अलग एक पटिंग छिद्र वाले गोल्फ कोर्स एक दूसरे से जुड़े नहीं थे। इस तरह से, 56.33 एकड़ वाले नौ–छिद्र गोल्फ कोर्स को विकसित नहीं किया जा सकता था। आगे यह देखा गया कि गोल्फ विला के इस तरह के अनुमोदन ने रिक्रिएशनल सुविधाओं के लिए क्षेत्र की अक्षुण्णता और अनुरूपता को कम कर दिया, जैसा कि ***छायाचित्र 5.4.3*** से स्पष्ट है।

छायाचित्र 5.4.3: उप–विभाजित भूखण्ड एससी–01 में नौ छिद्र पटिंग वाले गोल्फ कोर्स का मॉडल



आगे, एससी–01 भूखण्ड के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी, यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड द्वारा एक पटिंग एक–छिद्र गोल्फ कोर्स और एक छह–छिद्र गोल्फ कोर्स विकसित किए गए थे। पटिंग गोल्फ कोर्स का क्षेत्र 0.61 एकड़ और छह–छिद्र गोल्फ कोर्स का क्षेत्र 1.57 एकड़ पाया गया। इन छोटे/सूक्ष्म गोल्फ कोर्सो का निर्माण गोल्फ विलाओं की दो पंक्तियों के पीछे के स्थान में किया गया था। पटिंग गोल्फ कोर्स के किनारों पर गोल्फ कार्ट और पैदल चलने वालों के लिए संकीर्ण इंटरलॉकिंग फुटपाथ प्रदान किए गए थे। ये छोटे, असंबद्ध और बिखरे हुए गोल्फ क्षेत्र निश्चित रूप से 56.33 एकड़ भूमि पर परिकल्पित किये गये नौ–छिद्र मिनी गोल्फ कोर्स नहीं थे। इसे ***छायाचित्र 5.4.4*** में देखा जा सकता है।

छायाचित्र 5.4.4: नौ–छिद्र पटिंग गोल्फ कोर्स (उप–विभाजित भूखण्ड एससी–01) का एक पैच संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान देखा गया



विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना के विकास के स्थान पर स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं को आवासीय कॉलोनी में परिवर्तित कर दिया गया।

स्पोर्ट्स सिटी–02 में, 121.52 एकड़ माप के 70 प्रतिशत रिक्रिएशनल क्षेत्र को चार भूखण्डों में बाँटा गया था। गोल्फ कोर्स के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को उप–विभाजित भूखण्डों एससी–2सी और एससी–2डी में प्रावधानित किया गया था, हालाँकि, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के क्षेत्र का न तो योजना विवरणिका में उल्लेख

[24] पटिंग छिद्र गोल्फ कोर्स में एक छोटा सा क्षेत्र होता है जिसमें छिद्र की लम्बाई के माध्यम से गेंद डालकर खेल खेला जाता है। पटिंग छिद्र क्षेत्र नियमित कोर्स की तुलना में छोटे होते हैं।

किया गया था और न ही अनुमोदित ले–आउट में इसका उल्लेख किया गया था, इसलिए नौ छिद्र गोल्फ कोर्स की समरूपता और अक्षुण्णता संदेह के घेरे में थी।

जैसा कि मार्च 2011 में शुरू की गई योजना एससी–01 में बताया गया कि, विवरणिका गोल्फ अवसंरचना के सम्बन्ध में अधिक विनिर्दिष्ट थी क्योंकि इसमें 56.33 एकड़ के नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के निर्माण की परिकल्पना की गई थी। जून 2014 में स्पोर्ट्स सिटी–02 योजना के प्रकाशन में गोल्फ कोर्स की विशिष्टता को शिथिल कर दिया क्योंकि इसमें इसके क्षेत्र को इंगित किए बिना नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के निर्माण को केवल निर्दिष्ट किया गया था। जून 2014 में शुरू की गई आरईपी योजना की विवरणिका में केवल यह कहकर विशिष्टता को पूरी तरह से कम कर दिया कि गोल्फ कोर्स का निर्माण उसके क्षेत्र या छेदों की संख्या को निर्दिष्ट किए बिना किया जाएगा। घटनाओं का क्रम यह इंगित करता है कि समय के साथ विशिष्टियों में शिथिलता, इन्हें अस्पष्ट और विनिर्दिष्ट न बनाना जानबूझकर उप–विभाजन की सुविधा के लिए किया गया था जिससे बाद में खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएं बन सकें। इसकी विजिलेंस से जाँच कराने की आवश्यकता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने आश्वासन दिया कि लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए बिंदु को भविष्य में व्यापक दिशा–निर्देश निर्गत करके देखा जाएगा। विकासकर्ताओं को अनुचित लाभ प्रदान करने के अलावा विशिष्टताओं के साथ छेड़ छाड़ की अनुमति देने के कारण हुई राजस्व की हानि और योजना के उद्देश्य को विफल करने के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में ग्रुप हाउसिंग हेतु रिक्रिएशनल क्षेत्र का एकीकरण

5.4.8.3 महाप्रबंधक (नियोजन एवं वास्तुकार) ने 5,26,512 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए स्पोर्ट्स सिटी 01 के सम्पूर्ण भूखण्ड की जोनल योजना को अनुमोदित (सितम्बर 2016) किया, जिसमें ग्रुप हाउसिंग के लिए 10 उप–विभाजित भूखण्ड (जीएच–01 से जीएच–10) सम्मिलित थे। इन जीएच का कुल क्षेत्रफल 1,44,305 वर्गमीटर अनुमोदित किया गया था, जिसमें से 57,722 वर्गमीटर का 40 प्रतिशत क्षेत्र रिक्रिएशनल उपयोग के लिए चिन्हित किया गया था। इन भूखण्डों के जोनल प्लान में, 30 प्रतिशत भू–आच्छादन और 3.5 एफएआर को जीएच भूखण्ड के क्षेत्रफल पर गणना करके अनुमोदित किया गया था जिसमें 57,722 वर्ग मीटर के 40 प्रतिशत क्षेत्र को रिक्रिएशनल उपयोग के लिये सम्मिलित किया गया था। इसने आवंटी को ग्रुप हाउसिंग के अन्दर हरे/खुले क्षेत्र में 40 प्रतिशत रिक्रिएशनल क्षेत्र का उपयोग करने की सुविधा प्रदान की। परिणामस्वरूप, चिन्हित रिक्रिएशनल क्षेत्र को आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया, जिससे रिक्रिएशनल क्षेत्र प्रस्तावित 70 प्रतिशत से घटकर 59 प्रतिशत हो गया और आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित 28 प्रतिशत से बढ़कर 39 प्रतिशत हो गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी की योजना विवरणिका के प्रावधान के अनुपालन में, स्पोर्ट्स सिटी के अनुमोदित ले–आउट की एक प्रति लेखापरीक्षा को भेजी जा रही है।

जीनीडा के उत्तर (अक्टूबर 2020) ने लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं किया।

खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग के विकास पर जोर

5.4.8.4 स्पोर्ट्स सिटी की विवरणिका शर्तों में परियोजना के एकीकृत विकास और रिक्रिएशनल उपयोग के लिए चिन्हित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटक विकसित करने की परिकल्पना की गई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को समानुपातिक खेल सुविधाओं के निर्माण की प्रगति को सूचित किये बिना क्रियान्वित किया जा रहा था क्योंकि जीनीडा ने न तो योजना विवरणिका न ही पट्टा विलेख में विभिन्न चरणों में पूर्ण किए जाने वाले निर्माण को मानचित्र में निर्धारित या चिन्हित

विश्वस्तरीय खेल सुविधाएं विकसित करने के परिकल्पित उद्देश्य के बावजूद, जीनीडा ऐसी अवसंरचना के लिए आवश्यक तकनीकी विशिष्टताओं को निर्दिष्ट करने में विफल रहा और एक सामान्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजना के रूप में ले–आउट को अनुमोदित किया।

किया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा के प्रबंधन के साथ लेखापरीक्षा द्वारा 4 दिसम्बर 2019 को किए गए संयुक्त भौतिक सत्यापन में बिना सम्बन्धित खेल/रिक्रिएशनल सुविधाओं के ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के विकास के प्रकरण सामने आए। जैसा कि ***छायाचित्र 5.4.5*** में दर्शाया गया है।

छायाचित्र 5.4.5: स्पोर्ट्स सिटी–01 की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएं (जीएच–03)



इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी में एक ग्रुप हाउसिंग परियोजना के रूप में ले–आउट को अनुमोदित किया और परिकल्पना के अनुसार 'विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना/सुविधाओं' के विकास को सुनिश्चित किए बिना संपूर्ण स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में आवासीय विकास की सुविधा प्रदान की। यद्यपि टेनिस कोर्ट, स्विमिंग पूल जैसी कुछ खेल सुविधाओं के लिए भूखण्डों में कुछ स्थान चिन्हित किए गए हैं, परन्त ये वैसी ही सुविधाएं हैं जो किसी अन्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में भी प्रदान की जा रही हैं। आगे, परिकल्पित खेल अवसंरचना के स्तर के लिए तकनीकी विशिष्टताओं के अभाव में, निर्मित की जा रही सुविधाएं केवल सम्बन्धित ग्रुप हाउसिंग सोसायटियों को ही सेवा प्रदान करेगीं और सार्वजनिक खेल आयोजनों की मेजबानी के लिए उनका उपयोग संभव नहीं लगता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार और जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया ।

अतिरिक्त तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन की अनुमति

अतिरिक्त एफएआर और जीसी की अनुमति के मामले में आवंटियों को जीनीडा ने ₹ 470.12 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाया।

5.4.8.5 बिल्डर द्वारा खेल अवसंरचना के विकास को प्रोत्साहित करने के लिए, योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों में अंत–परिवर्तनीय[25] तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू–आच्छादन (जीसी) की एक विशिष्ट विशेषता का प्रावधान था, जिसमें 1.5 के कुल एफएआर एवं भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत जीसी की अनुमति प्रदान की गई है। रिक्रिएशनल भू–उपयोग में एफएआर और जीसी को प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमन्य किया गया था, जो लागू जीनीडा भवन विनियम (2010 और 2014) के

[25] हस्तांतरणीय।

अन्तर्गत 0.40 थी। कुल आवंटित भूमि पर 30 प्रतिशत जीसी और 1.5 एफएआर की समग्र स्वीकार्य सीमा के अन्दर ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक भू–उपयोग सहित आवासीय भू–उपयोग में जीसी और एफएआर के उपयोग करने पर कोई प्रतिबंध नहीं था। इस प्रकार, खेलकूद और रिक्रिएशनल श्रेणियों पर एफएआर और जीसी का उपयोग करने के बाद, शेष एफएआर और जीसी को बिना किसी प्रभार के, ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए उपयोग करने के लिए अनुमति दी गई थी।

तालिका 5.4.17 में 100 वर्गमीटर क्षेत्र में विभिन्न उपयोगों के लिए प्रभावी एफएआर और जीसी की गणना की गई है।

तालिका 5.4.17: विक्रय मूल्य की गणना दर्शाने वाला विवरण

भू–उपयोग	स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका के अनुसार अनुमत भू–उपयोग (प्रतिशत में)	अनुमत एफएआर (भवन विनियम, 2010 के अनुसार)	अनुमत आच्छादित क्षेत्र (प्रतिशत में)	सम्बन्धित श्रेणी क्षेत्र के लिए प्रभावी एफएआर	अनुमत जीसी (प्रतिशत में) (भवन विनियम के अनुसार)	जीसी के लिए भूमि (वर्गमीटर)	सम्बन्धित श्रेणी क्षेत्र के लिए प्रभावी जीसी (प्रतिशत में)
1	**2**	**3**	**4 (कॉलम 2 x कॉलम 3)**	**5 (कॉलम4/ कॉलम 2)**	**6**	**7 (कॉलम 2x कॉलम 6)**	**8 (कॉलम 7x 100/ कॉलम 2)**
रिक्रिएशनल	70	0.4	28	0.4	20	14	20
वाणिज्यिक	2	4	8	4	30	0.6	30
ग्रुप हाउसिंग / आवासीय	28	स्पोर्ट्स सिटी के लिए वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल एफएआर समायोजित करने के बाद शेष एफएआर	150 – (28+8) = 114	4.07	वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल आच्छादित क्षेत्र को समायोजित करने के बाद 30 प्रतिशत में से शेष	30 - (14+0.6) = 15.4	55
योग	**100**	**1.5**	**150**		**30**	**30**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

इस प्रकार, रिक्रिएशनल एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए अनुमत एफएआर और जीसी का उपयोग करने के बाद शेष एफएआर और जीसी को ग्रुप हाउसिंग/आवासीय के लिए हस्तान्तरित करने के कारण, ग्रुप हाउसिंग/आवासीय के लिए प्रभावी एफएआर और जीसी क्रमशः 4.07 और 55 प्रतिशत आगणित किया गया। यह ग्रुप हाउसिंग/आवासीय परिसम्पत्तियों के लिए प्रचलित भवन विनियम के अनुसार अनुमत एफएआर 2.75/3.5 और भू–आच्छादन की 40 प्रतिशत सीमा से बहुत अधिक था। जीनीडा द्वारा आरक्षित मूल्य के निर्धारण में एफएआर और जीसी हेतु अनुमत विकास मानदण्डों पर विचार करने की आवश्यकता है चूंकि उच्च एफएआर और जीसी आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्र के निर्माण की अनुमति देता है। अतः उच्च एफएआर और जीसी की अनुमति को अनुरूप कीमतों के साथ जोड़ा जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि स्पोर्ट्स सिटी में उच्च प्रभावी एफएआर और जीसी की अनुमति के परिणामस्वरूप स्पोर्ट्स सिटी–01 और स्पोर्ट्स सिटी–02 भूखण्डों में आवंटियों को ₹ 470.12 करोड़ का प्रोत्साहन मिला, जैसा कि ***परिशिष्ट–5.4.2*** में गणना की गई है। खेल अवसंरचना के अनुरूप विकास के अभाव और ग्रुप हाउसिंग

परियोजनाओं के विकास को विचार करने के बाद, दो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के सम्बन्ध में उपरोक्त प्रोत्साहन ₹ 470.12 करोड़ के अनुचित लाभ के समान है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों और आंकड़ों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड के अनुमोदन के बाद प्रति वर्ष भूखण्डों का आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जाता है। एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने 'परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण' अध्याय में इस मामले पर सहमति व्यक्त की और कहा कि उच्चतर एफएआर का मतलब अधिक अवसंरचना है अतः इसे उच्चतर कीमतों में परिलक्षित होना चाहिए।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास के स्वीकृत उद्देश्य की विफलता

5.4.8.6 नोएडा उद्यमी एसोसिएशन बनाम नोएडा एवं अन्य [26] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है (मई 2011):

"राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए परिसम्पत्ति रखता है या जिसे अनुदान आदि का कर्तव्य सौंपा जाता है, एक ट्रस्टी के रूप में कार्य करता है, और इसलिए उसे निष्पक्ष और उचित रूप से कार्य करना होता है। एक सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक जिसके आधार पर वह राज्य या सार्वजनिक निकाय की ओर से कार्य करता है, अंततः जनता के प्रति जवाबदेह होता है जिनमें संप्रभुता निहित होती है। इस प्रकार, उसमें निहित सभी शक्तियों का उपयोग सार्वजनिक भलाई और सार्वजनिक हित को बढ़ावा देने के लिए किया जाना होता है। सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक एक ट्रस्टी होता है"।

विद्यमान विकास का उद्देश्य बड़े पैमाने पर खेल जनता के लिए नहीं है। जीनीडा और विकास कर्ताओ ने विशुद्ध रूप से तरह से खेल/रिक्रिएशनल सुविधाओं को मुख्य रूप से आवासीय कॉलोनी में बदल दिया था।

जीनीडा के लिए महायोजना–2021 में परिकल्पित विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना को बड़े पैमाने पर जनता के लिए सृजित किया जाना था। इसे सार्वजनिक उद्देश्य और नोएडा के समग्र विकास में सहायक के रुप में प्रयुक्त होना था। हालाँकि, जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.8.2*** में चर्चा की गई है, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 में नौ अलग–अलग पटिंग छिद्र गोल्फ कोर्स को अनुमोदित किया था। ये प्रभावी रूप से सार्वजनिक पहुंच से दूर, गोल्फ़ विलाओं की कतारों के बीच के हरे–भरे हिस्से थे जिनका सबसे अच्छा उपयोग केवल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी के निवासियों द्वारा किया जा सकता है। इसी प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी–02 के मामले में, गोल्फ कोर्स के विकास के लिए प्रदान की गई भूमि के अनुमोदित ले–आउट में गोल्फ कोर्स के क्षेत्र के माप का उल्लेख किए बिना दो उप–विभाजित भूखण्डों में विभाजित कर दिया गया। यह अपने आप में जीनीडा की स्पोर्ट्स सिटी–01 के स्वयं की विवरणिका के अनुसार 56 एकड़ में फैले नौ–छिद्र वाले अभिप्रेत गोल्फ कोर्स की एक उपहासात्मक रचना है।

लेखापरीक्षा ने निष्कर्ष निकाला कि महायोजना–2021 तथा स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों की योजना विवरणिका में अभिप्रेत खेल/रिक्रिएशनल सुविधाएं या तो बिल्कुल भी क्रियान्वित नहीं हुई हैं या जो निर्मित की गई है उसमें भी महायोजना के दृष्टिकोण का पूर्ण उल्लंघन किया गया है। मार्च 2022 तक, कोई भी खेलकूद अवसंरचना पूर्ण और क्रियाशील नहीं हुई है। मौजूदा विकास सार्वजनिक खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु अभिप्रेत प्रतीत नहीं होता है। जीनीडा और विकासकर्ताओं ने विशुद्ध रूप से खेल/रिक्रिएशनल क्षेत्र को मुख्य रूप से आवासीय कॉलोनी में परिवर्तित कर दिया था, और साथ ही खेल/ रिक्रिएशनल सुविधाओं के नाम पर कई बिल्डरों को अनुचित मौद्रिक और रियायती लाभ दिये गये।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी–01 के भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बाद उप–विभाजित किया गया था और प्रत्येक भूखण्ड

[26] रिट याचिका (सिविल) संख्या 1997 का 150।

के लिए अलग–अलग पट्टा विलेख निष्पादित किए गए थे। तदनुसार, नियोजन प्रभाग द्वारा प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड के लिए अलग मानचित्र स्वीकृत किया गया था।

उत्तर महायोजना 2021 एवं योजना विवरणिकाओं में परिकल्पित 'विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना' के सृजन को सुनिश्चित करने में जीनीडा की विफलता के मुद्दे को संबोधित नहीं करता है।

5.4.9 निष्कर्ष

जीनीडा के पास औद्योगिक टाउनशिप के विकास के लिए प्राथमिक अधिदेश था। यद्यपि खेल का विकास अधिनियम के अन्तर्गत प्राधिकरण को दिए गए किसी भी कार्य में सम्मिलित नहीं था, इसे महायोजना–2021 में सम्मिलित किया गया था। दो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के अलावा, जीनीडा ने भू–उपयोग परिवर्तन के लिए बोर्ड एवं उ.प्र. सरकार के आवश्यक अनुमोदन के बिना रिक्रिएशनल इंटरटेनमेन्ट पार्कों के लिए भी दो भूखण्ड आवंटित किए। जीनीडा ने इन रिक्रिएशनल पार्कों में ग्रुप हाउसिंग के विकास की अनुमति दी, जो उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित भवन विनियमों एवं महायोजना 2021 का उल्लंघन था।

'विश्वस्तरीय खेल सुविधाओं' के विकास की परिकल्पित अवधारणा क्रियान्वित नहीं हो सकी क्योंकि जीनीडा योजना विवरणिका के नियम व शर्तों में तदर्थवाद के कारण खेल अवसंरचना (गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, आदि) के स्तर के लिए किसी भी विशिष्टता को निरूपित करने में पूरी तरह से विफल रहा। योजना विवरणिका में खेल अवसंरचना के विकास में पूर्व अनुभव को विनिर्दिष्ट करने वाली कोई शर्त निर्धारित नहीं की गई थी। कंसोर्टियम क्लॉज का दुरुपयोग किया गया था, जिसने स्पोर्ट्स सिटी–01, स्पोर्ट्स सिटी–02 और रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क–02 में बड़े पैमाने पर पूर्णतः अपर्याप्त वित्तीय/कार्यकारी क्षमताओं वाले पक्षकारों के पक्ष में भूखण्डों के उपविभाजन की सुविधा प्रदान की। उप–विभाजनों ने विवरणिका में परिकल्पित नौ–छिद्रों वाले मिनी गोल्फ कोर्स की स्थापना को भी असंभव बना दिया है।

जीनीडा आवंटी बिल्डरों पर उनकी प्रतिबद्धताओं को पूर्ण करने के लिए दबाव डालने में भी विफल रहा। परियोजना की प्रगति अथवा इसकी क्रियाशीलता के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र नहीं था जिसके परिणामस्वरूप परियोजना के क्रियान्वयन में देरी हुई। अभी तक (मार्च 2022) कोई कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों का आवंटन खेल एवं रिक्रिएशनल से सम्बन्धित निर्माण अवसंरचना के विकास के नाम पर आवासीय रियल एस्टेट को विकसित करने के उद्देश्य से किया गया एक प्रयोग प्रतीत होता है। आवंटियों ने खेल अवसंरचना के निर्माण की प्रगति को सूचित किए बिना ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का विकास किया। जीनीडा के साथ–साथ गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा हेतु जीनीडा ने आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते नहीं खोले। कम मूल्य, रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग विकसित करने की अमान्य अनुमति और अतिरिक्त एफएआर एवं भू–आच्छादन की अनुमति के कारण आवंटियों को ₹ 1,480.24 करोड़[27] का अनुचित लाभ भी दिया गया। स्पोर्ट्स सिटी बनाने के घोषित उद्देश्यों को पूर्ण करने में विफलता, जीनीडा को हुए भारी नुकसान के लिये और बिल्डरों को दिए गए अनुचित लाभ के लिए, राज्य सरकार को दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।

[27] प्रस्तर 4.4.2 (₹ 690.76 करोड़), प्रस्तर 5.4.7.2 (₹ 319.36 करोड़) एवं प्रस्तर 5.4.8.5 (₹ 470.12 करोड़)।

5.4.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
26.	राज्य सरकार को, मूल रूप से नियोजित खेल थीम में बड़े पैमाने पर विचलन एवं शिथलन के आलोक में, ऐसी श्रेणी की संरचना और क्रियान्वयन की समीक्षा करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
27.	राज्य सरकार को विशेषज्ञों के परामर्श से स्पोर्ट सिटी एवं आरईपी के विकास के लिए स्पष्ट और विशिष्ट मानदण्ड निर्धारित करने चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
28.	राज्य सरकार को स्पोर्ट्स सिटी बनाने के कथित उद्देश्य से व्यपवर्तन और स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी के नाम पर बिल्डरों को अनुचित लाभ देने के लिए दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।

अध्याय–V (5)
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (5) संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.5.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), अपने उद्देश्यों में से एक के रूप में, संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों हेतु भूमि विकसित करता है। महायोजना 2021 के अनुसार, प्रतिष्ठित इंजीनियरिंग, मेडिकल, प्रबंधन कॉलेजों, एकीकृत स्कूलों के द्वारा संस्थागत भूखण्डों एवं सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) एवं सूचना प्रौद्योगिकी सक्षम सेवाओं (आईटीईएस) भूखण्डों की अत्यधिक मांग रही है। इन परिसम्पत्तियों का आवंटन, आवेदनों की संवीक्षा तथा आवेदकों के साक्षात्कार के आधार पर अनुवीक्षण/आवंटन समिति की संस्तुति पर जीनीडा द्वारा किया जाता है।

जीनीडा का संस्थागत परिसम्पत्ति प्रभाग (संस्थागत प्रभाग), संस्थागत तथा आईटी भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन पश्चात् के अनुपालन सम्बन्धी कार्य करता है। परियोजना प्रभाग अधिग्रहीत क्षेत्र में अवसंरचना के विकास के लिए उत्तरदायी है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग, भवन योजनाओं के अनुमोदन एवं अनुमोदित भवन योजना के अनुसार भवनों के निर्माण के अनुश्रवण हेतु उत्तरदायी है। वित्त प्रभाग वित्तीय प्रबंधन के लिए उत्तरदायी है जिसमें निधियों की वसूली एवं व्यय के अनुश्रवण पर पर्यवेक्षी कार्य सम्मिलित है।

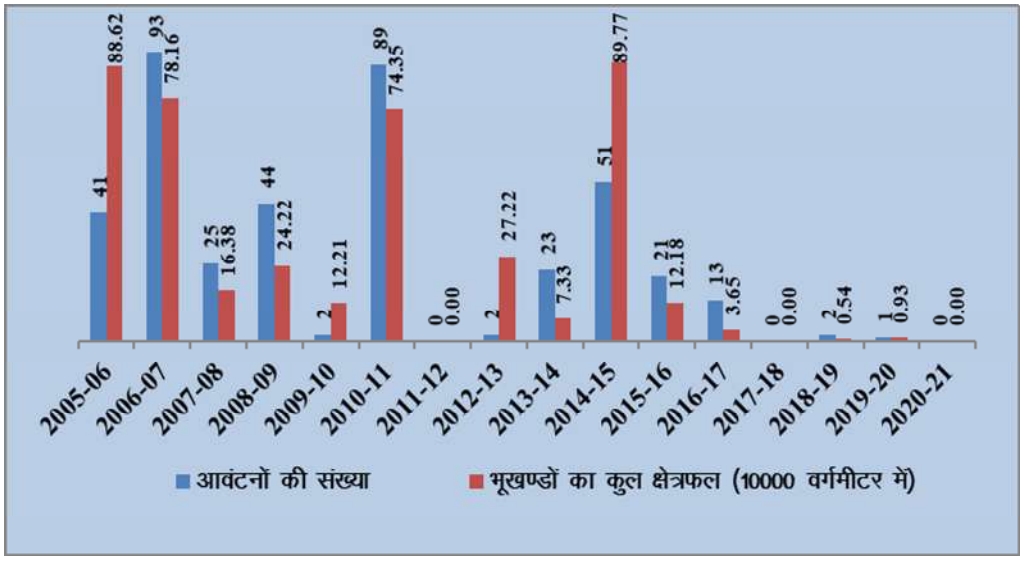
योजना को आरम्भ करने से लेकर अनुपालनों का पालन करने तक की प्रक्रिया की चर्चा, अध्याय–V परिसम्पत्तियों के आवंटन – सामान्य के ***प्रस्तर 5.1*** में की गई है।

जीनीडा में संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.5.2 संस्थागत भूखण्डों का आवंटन मार्च 1992 में आरम्भ हुआ एवं 779 संस्थागत भूखण्डों (क्षेत्रफल 1,123.64 हेक्टेयर) को मार्च 2021 तक 15 योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित किया गया था। इसी प्रकार, आईटी क्षेत्र हेतु आवंटन नवम्बर 1999 में जीनीडा द्वारा आरम्भ किया गया था एवं 219 आईटी भूखण्ड (क्षेत्रफल 604.65 हेक्टेयर) को मार्च 2021 तक छः योजनाओं में आवंटित किया गया था।

वर्ष 2005–06 से 2020–21 के दौरान वर्ष–वार आवंटित भूखण्डों की संख्या एवं उनका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.5.1** एवं **5.5.2** में दर्शाया गया है:

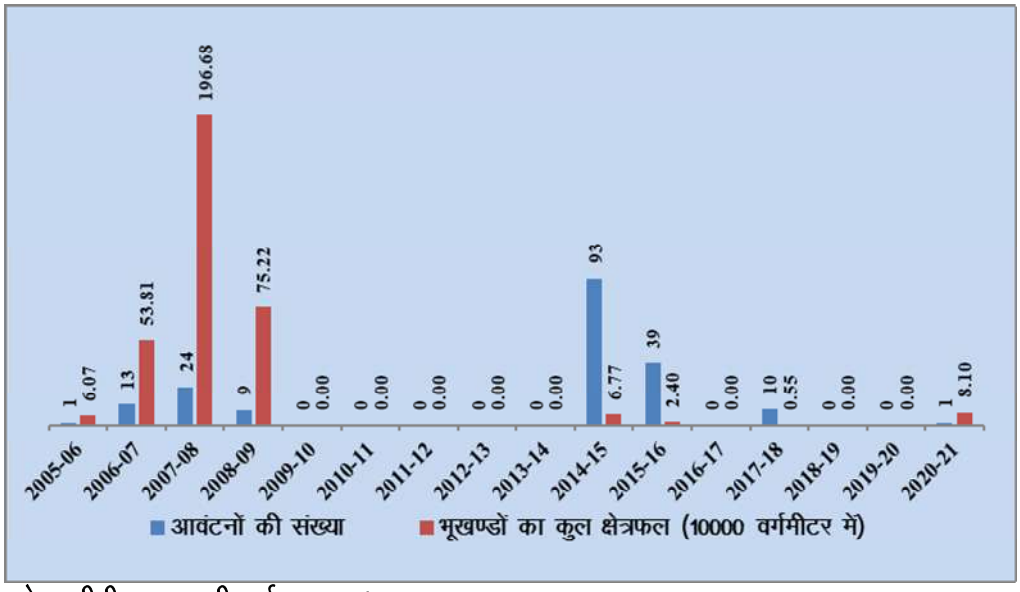
चार्ट 5.5.1: संस्थागत भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

चार्ट 5.5.1 से यह भी स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान 435.56 हेक्टेयर के 407 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन में से, जीनीडा ने 2005–06 से 2011–12 की अवधि के दौरान 293.95 हेक्टेयर क्षेत्र के 294 संस्थागत भूखण्डों का आवंटन किया, जो कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटन के कुल क्षेत्रफल का 67.48 प्रतिशत था।

चार्ट 5.5.2: आईटी भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना ।

उपर्युक्त चार्ट से यह स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान 349.60 हेक्टेयर के 190 आईटी भूखण्डों के आवंटन में से, जीनीडा ने 2006–07 से 2008–09 की अवधि के दौरान 325.71 हेक्टेयर क्षेत्र के 46 आईटी भूखण्डों का आवंटन किया जो कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटन के कुल क्षेत्रफल का 93.17 प्रतिशत था।

अप्रैल 2021 तक, स्थापना से संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के 998 आवंटनों में से 569 आवंटियों (57.01 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया एवं ब्याज बकाया धनराशि ₹ 1,962.35 करोड़ थी।

अग्रेतर, 2005–06 से 2020–21 के दौरान संस्थागत भूखण्डों के 407 आवंटियों में से, 272 आवंटियों के विरुद्ध भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराया, ब्याज, दण्डात्मक ब्याज सहित अन्य देयताओं के विरुद्ध संचित बकाया ₹ 1,002.18 करोड़ रहा। इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के 190 आवंटनों में से, 137 आवंटियों के विरूद्ध भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराया, ब्याज, दण्डात्मक ब्याज सहित अन्य देयताओं के विरुद्ध संचित बकाया ₹ 496.82 करोड़ रहा। विवरण नीचे **तालिका 5.5.1** में दिया गया है।

तालिका 5.5.1: आवंटियों के विरुद्ध बकाया

आवंटियों की श्रेणी	आवंटनों की कुल संख्या	उन आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध बकाया था	चूककर्ता आवंटियों के विरूद्ध बकाया (₹ करोड़ में)			
			मूलधन धनराशि	ब्याज/ शास्ति ब्याज	पट्टा किराया	योग
संस्थागत (अ)	407	272	306.58	558.41	137.19	1002.18
आईटी (ब)	190	137	102.64	236.19	157.98	496.82
योग (अ + ब)	**597**	**409**	**409.22**	**794.60**	**295.17**	**1499.00**

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि जीनीडा के पास संस्थागत एवं आईटी आवंटियों से अप्रैल 2021 तक वसूल किये जाने के लिए ₹ 1,499 करोड़ का बकाया था।

उपरोक्त बकाया का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.5.2** में वर्णित है।

तालिका 5.5.2: अप्रैल 2021 तक बकाया का आयु–वार विश्लेषण

बकाया की अवधि	संस्थागत		आईटी	
	चूक करने वाले आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूक करने वाले आवंटियों के विरुद्ध बकाया (₹ करोड़ में)	चूक करने वाले आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूक करने वाले आवंटियों के विरुद्ध बकाया (₹ करोड़ में)
10 वर्षों से अधिक	14	73.81	3	31.88
पाँच से 10 वर्षों	82	475.01	16	163.02
तीन से पाँच वर्ष	41	120.24	11	17.15
तीन वर्ष से कम	135	333.12	107	284.77
योग	**272**	**1002.18**	**137**	**496.82**

उपर्युक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 167 आवंटियों (137 संस्थागत आवंटी एवं 30 आईटी आवंटी) से तीन वर्ष से अधिक समय से ₹ 881.11 करोड़ बकाया था, हालाँकि, जीनीडा ने आवंटन की नियम एवं शर्तों[1] के अनुसार चूक करने वाले आवंटियों का भूखण्ड निरस्त नहीं किया।

जीनीडा ने कहा (नवम्बर 2020) कि समय–समय पर चूककर्ताओं को नोटिस निर्गत किए गए थे एवं भुगतान में विफलता के प्रकरण में आवंटनों को निरस्त भी कर दिया गया है। हालाँकि, तथ्य यह है कि उपरोक्त चूक करने वाले आवंटियों के भूखण्ड अभी तक (अप्रैल 2021) निरस्त नहीं किए गए हैं।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.5.3 भूमि आवंटन मामलों की विस्तृत जाँच हेतु नमूना चयन के समय जीनीडा से प्राप्त आंकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात् 2005–06 से 2017–18 के दौरान जीनीडा ने 411 संस्थागत भूखण्डों जिसका कुल क्षेत्रफल 442.90 हेक्टेयर था एवं 219 आईटी भूखण्डों का जिसका कुल क्षेत्रफल 390.79 हेक्टेयर था, आवंटित किया था। इन आवंटनों में से, 233.03 हेक्टेयर के 47 संस्थागत भूखण्डों एवं 333.61 हेक्टेयर क्षेत्र के 73 आईटी भूखण्डों के आवंटनों का चयन (अगस्त 2018) निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए आइडिया सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्तरीकृत यादृच्छिक नमूना के आधार पर किया गया था। हालाँकि, छः आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख (***परिशिष्ट–5.5.1*** में विवरण) लेखापरीक्षा के दौरान लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए थे।

लेखापरीक्षा ने 47 संस्थागत[2] भूखण्डों एवं 67 आईटी[3] भूखण्डों की आवंटन फाइलों की जाँच की। इसके अलावा, चार नमूना प्रकरणों[4] (तीन संस्थागत एवं एक आईटी भूखण्ड) में जीनीडा प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया था।

---

[1] आवेदक आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण, आवंटन/पट्टा की शर्तों के उल्लंघन/विच्छेदन एवं/या आरक्षण धनराशि जमा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त किये जाने के लिए उत्तरदायी थे।

[2] इसमें दो प्रकरण सम्मिलित है जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त कर दिया गया था, अर्थात् यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 17/2, सेक्टर नॉलेज पार्क 3) एवं इंडोगल्फ डायग्नोस्टिक एंड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 204/1 सेक्टर नॉलेज पार्क 5)।

[3] इसमें 17 प्रकरण सम्मिलित है, जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त कर दिया गया था, अर्थात् स्काईलिंकर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, सुभा इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड, एमएमए इंफ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्पलेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड, डायमंड आईटी इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, सुखमनी टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड, टेकएक्सपर्ट सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड, हरबीर सिंह, मनबीर सिंह, इंद्रजीत अरोड़ा, हिमांशु जैन, प्रदीप कुमार जैन, माव स्टील्स प्राइवेट लिमिटेड, रामपाल सिंह मुख्तार अहमद।

[4] एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड, जे.एस. फर्निशिंग (पी) लिमिटेड, जी बी एजुकेशनल सोसाइटी एवं एसडीएस इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड।

लेखापरीक्षा परिणाम

नमूना प्रकरणों की जाँच एवं भूखण्डों के आवंटन के परिणामों के विश्लेषण के परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों की गई है। इन लेखापरीक्षा टिप्पणियों को निम्नानुसार व्यवस्थित किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.5.4 से 5.5.4.3)***;
- आवंटनों में अनियमितताएँ ***(प्रस्तर 5.5.5 से 5.5.5.2)***;
- परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन ***(प्रस्तर 5.5.6 से 5.5.6.11)***;
- योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता ***(प्रस्तर 5.5.7 से 5.5.7.7)***; एवं
- संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटनों का परिणाम ***(प्रस्तर 5.5.8)*** ।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ

5.5.4 लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा में सम्पत्ति प्रबंधन हेतु प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ मौजूद थीं जिसके कारण आवंटित भूखण्डों में परियोजना के अनुश्रवण में विफलता एवं वित्तीय हानि हुई। इनकी चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गई है।

भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन

जीनीडा ने अपनी अक्षुण्णता, निर्बाधिता एवं बुनियादी सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किए बिना भूखण्ड आवंटित किए।

5.5.4.1 विवेक की नीति के अनुसार, जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं एवं सभी बुनियादी सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया गया है ताकि उद्यमियों को जीनीडा की नीति/नियमों में निर्धारित समय के अन्तर्गत अपनी संस्थागत एवं आईटी परियोजनाओं को स्थापित करने में सक्षम बनाया जा सके ताकि पट्टा योजना[5] निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो एवं हस्तान्तरण त्वरित एवं सुचारू हो। भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन, बाद में आवंटी के साथ विवादों को जन्म देता है जिसके परिणामस्वरूप देयों का बकाया एवं उनका पुनर्निर्धारण, शून्य अवधि की छूट तथा परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के पास आवंटियों को आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी भारों से मुक्त) सुनिश्चित करने के लिए विश्वसनीय प्रणाली नहीं है। लेखापरीक्षा ने अविकसित/विवादित/अनार्जित भूखण्डों के आवंटन के दृष्टांत पाए, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि के अतिरिक्त संस्थागत एवं आईटी इकाइयों की स्थापना में विफलता या विलम्ब हुआ जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

- योजना विवरणिका में यह उल्लेख किया गया था कि उपलब्ध भूखण्डों की सूची नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित की जाएगी किंतु आवंटन हेतु उपलब्ध भूखण्डों की सूची तैयार करने एवं नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करने के सम्बन्ध में ऐसा कोई अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रस्तुत अभिलेखों में नहीं पाया गया। यह इंगित करता है कि जीनीडा ने उपलब्ध भूखण्डों के सटीक मूल्यांकन के बिना आवंटन के लिए आवेदन मांगे, जिसके परिणामस्वरूप पट्टा योजना निर्गत करने, पट्टा विलेख के निष्पादन एवं आवंटित भूखण्ड का भौतिक कब्जा देने में विलम्ब हुआ।

- नमूना–जाँच किये गये संस्थागत के 47 प्रकरणों एवं आईटी आवंटन के 67 प्रकरणों में, लेखापरीक्षा ने देखा कि आठ संस्थागत भूखण्ड (कुल क्षेत्रफल–33.18 हेक्टेयर) एवं छः आईटी भूखण्ड (कुल क्षेत्रफल–52.73 हेक्टेयर) आवंटन के समय विवादित/अतिक्रमित/अविकसित थे (***परिशिष्ट–5.5.2(अ) एवं 5.5.2(ब)***) ।

[5] भूखण्ड के क्षेत्र एवं सीमाओं को दर्शाने वाला मानचित्र।

इस प्रकार, जीनीडा द्वारा अक्षुण्णता, भार मुक्त स्थिति एवं बुनियादी सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों के आवंटन के परिणामस्वरूप उपरोक्त 14 परियोजनायें[6] आरम्भ न हो सकी, जो संस्थागत एवं आईटी क्षेत्र के विकास के इच्छित उद्देश्य को विफल कर रहा था जो नियोजन एवं परियोजना प्रभाग द्वारा सम्यक सतर्कता में कमी को दर्शाता है ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि कई प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर हेतु न्यायालयीन प्रकरणों एवं भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् किसानों का आंदोलन था। अग्रेतर, कई प्रकरणों में आवंटन के पश्चात् आवंटियों द्वारा निर्माण/कब्जा न लेने के कारण किसानों द्वारा अतिक्रमण किया गया। यह भी कहा गया कि प्राधिकरण एक स्व–वित्तपोषित संस्थान है एवं राज्य सरकार द्वारा आर्थिक सहायता प्राप्त नहीं करता है। प्राधिकरण किसानों को प्रतिकर देकर अधिग्रहित भूमि पर योजनाएँ लाता है। विकास कार्यों को आवंटियों से प्राप्त धनराशि से निष्पादित किया जाता है। वास्तविक क्षेत्र का पता विकास कार्य करने के उपरान्त ही होता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि बताये गए प्रकरणों में, अक्षुण्णता एवं भारमुक्त उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का आवंटन करने के कारण जीनीडा आवंटियो को आवंटित भूखण्डों का भौतिक कब्जा समय पर सौंपने में असमर्थ रहा।

परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्डों का अभाव

5.5.4.2 यद्यपि जीनीडा ने मार्च 2008 में संस्थागत सम्पत्ति प्रबंधन (एमआईपीएम) हेतु नियमावली तैयार की थी किंतु अब तक (मार्च 2021) आईटी भूखण्डों के सम्पत्ति प्रबंधन के लिए ऐसी कोई नियमावली नहीं है। एमआईपीएम मुख्य रूप से आवंटन हेतु प्रक्रिया, आवेदनों की जाँच, भूखण्ड के हस्तांतरण के लिए दिशा–निर्देश, अंशधारिता में परिवर्तन, स्वरूप में परिवर्तन, परिसर को किराए पर देना, परिसर को क्रियाशील घोषित करना, समय विस्तार आदि का प्रावधान करता है।

जीनीडा ने परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्ड एवं न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम तरलता के मूल्यांकन हेतु परिभाषित मानदण्ड निर्धारित नहीं किये गये, जिसके परिणामस्वरूप अधिकारियों के हाथों में पूर्ण विवेकाधिकार था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन में, जीनीडा ने अनुवीक्षण समिति द्वारा आवेदक की परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु निर्धारित मानदण्ड निर्धारित नहीं किए थे, जैसे आवेदक की वित्तीय स्थिति, समरूप/समान उद्योग में अनुभव जिसके लिए आवेदन किया गया था एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच हेतु न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम तरलता का मानदण्ड था। अग्रेतर, जीनीडा ने किसी भी परियोजना के लिए आवश्यक न्यूनतम तथा अधिकतम भूमि के मूल्यांकन हेतु कोई दिशा–निर्देश का प्रावधान नहीं किया।

इसके परिणामस्वरूप अधिकारियों को पूर्ण विवेकाधिकार प्राप्त हो गया तथा अयोग्य आवेदकों को आवंटन हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा ने आवंटन हेतु एक समिति गठित की जिसमें वित्त, परियोजना एवं नियोजन प्रभागों के अधिकारी सम्मिलित थे। परियोजना रिपोर्ट में उल्लिखित समस्त प्रलेखों के मूल्यांकन के उपरांत उक्त समिति की संस्तुति पर एवं सीईओ के अनुमोदन से आवंटन किया गया था। समिति द्वारा जाँचे जाने वाले बिन्दुओं का उल्लेख योजना विवरणिका में किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका में परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु परिभाषित कसौटी/मापदण्डों के अभाव में, आवंटन समिति ने अपने विवेक पर भूखण्डों के आवंटन हेतु संस्तुति की। यह जीनीडा की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है क्योंकि संभावित आवंटी अपरिभाषित मानदण्डों पर प्रलेख प्रस्तुत कर रहे थे, जो आवंटियों की आवश्यकता, अर्हता इत्यादि का ठीक से आंकलन नहीं कर सके।

---

[6] आईटी परियोजनाओं की पूर्णता अवधि सात वर्ष है तथा अधिकतम 36 माह तक बढ़ाई जा सकती है। जबकि संस्थागत परियोजनाओं की पूर्णता अवधि तीन वर्ष है जिसे अधिकतम 36 माह तक बढ़ाया जा सकता है।

चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित न होना

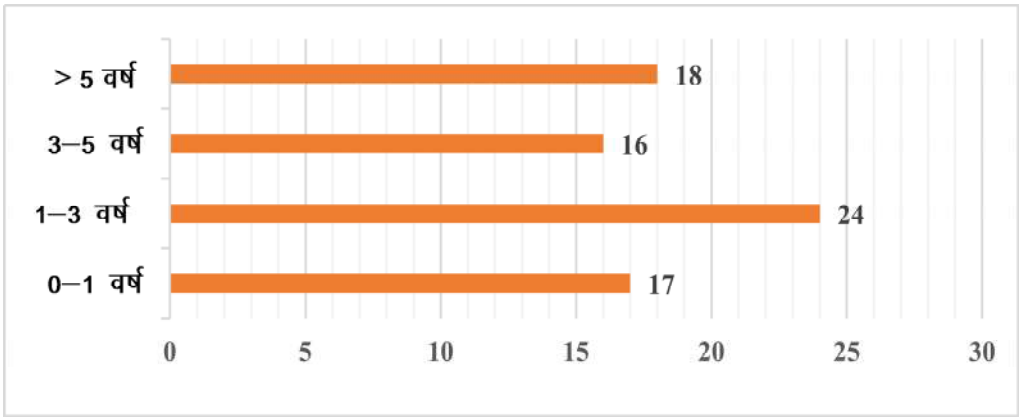
5.5.4.3 एमआईपीएम एवं योजना विवरणिका में यह प्रावधान है कि आवंटी को जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट[7], जो आवंटन धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि के पश्चात् निर्गत[8] किया जाएगा, के निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। जीनीडा आवंटन की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 60 दिन प्रदान करता है। हालाँकि, जीनीडा ने पट्टा विलेख निष्पादित करने हेतु आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की थी।

संस्थागत एवं आईटी आवंटन के 75 प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं जीनीडा को ₹ 53.19 करोड़ के पट्टा किराये के राजस्व से वंचित होना पड़ा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत आवंटन के 45 प्रकरणों[9] में से मई 2005 से सितम्बर 2016 के दौरान आवंटित 31 प्रकरणों में, जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में दो माह से 14 वर्ष तक का विलम्ब हुआ जो कि आवंटन धनराशि[10] की प्राप्ति के ठीक बाद निर्गत किया जाना चाहिए था। इनमें पाँच वर्ष से अधिक के विलम्ब वाले नौ प्रकरण सम्मिलित हैं। चेकलिस्ट निर्गत करने में इस विलम्ब के परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ तथा जीनीडा को ₹ 27.08 करोड़ के पट्टा किराया के राजस्व से वंचित होना पड़ा (***परिशिष्ट–5.5.3 (अ)***)।

इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों[11] में से 44 प्रकरणों में जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में सात माह से नौ वर्ष तक का विलम्ब हुआ। इनमें पाँच वर्ष से अधिक के विलम्ब वाले नौ प्रकरण सम्मिलित हैं। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं जीनीडा को 26.11 करोड़ के पट्टा किराये के राजस्व से वंचित होना पड़ा (***परिशिष्ट–5.5.3 (ब)***)। यह भी देखा गया कि इस विलम्ब का किसी भी स्तर पर अनुश्रवण नहीं किया गया था। संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों में ऐसे प्रकरणों का आयु–वार विश्लेषण **चार्ट 5.5.3** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.5.3: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब



स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, नमूना जाँच किये गये 79 प्रतिशत प्रकरण[12], प्रणाली में इस कमी से प्रभावित थे, जिसके कारण जीनीडा को पट्टा किराया के कारण ₹ 53.19 करोड़ की

---

7 पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु पूर्व आवश्यकता।

8 जैसा कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की योजना विवरणिका में निर्धारित है।

9 लेखापरीक्षा में जाँचे गए किंतु बाद में निरस्त किये गए दो प्रकरणों को छोड़कर, अर्थात् यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड एवं इंडोगल्फ डायग्नोस्टिक्स एंड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड।

10 किसी भी समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने आवंटन की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने हेतु प्रदान की गई 60 दिनों की अवधि के अतिरिक्त चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए औपचारिकताएं पूर्ण करने हेतु पाँच दिनों की अनुग्रह अवधि के रूप में लिया है।

11 लेखापरीक्षा में जाँचे गए 17 प्रकरणों को छोड़कर जो बाद में निरस्त कर दिये गए।

12 कुल 95 आवंटन में से 75 आवंटन।

हानि हुई। इससे पूर्णता की अवधि में भी वृद्धि हुई जिससे परियोजनाओं में विलम्ब हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि विकास कार्य, पट्टा योजना एवं चेकलिस्ट में विलम्ब कर्मचारियों की कमी के कारण हुआ। अग्रेतर, विनायक एजुकेशन सोसाइटी के प्रकरण में जीनीडा ने कहा कि योजना विवरणिका में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए दण्ड का कोई प्रावधान नहीं था। वनस्थली जैन सोसायटी के प्रकरण में, पट्टा विलेख चेकलिस्ट निर्गत होने के 30 दिनों की निर्धारित समय अवधि के अन्दर निष्पादित की गई थी। श्री कृष्णा लाइफलाइन हॉस्पिटल लिमिटेड के प्रकरण में भूखण्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र उपलब्ध न होने के कारण चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई है। एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में, किसानों के आंदोलन एवं न्यायालय के आदेश के कारण आवंटी को भूखण्ड का भौतिक कब्जा देने में विलम्ब हुआ है। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, जीनीडा ने कहा कि चेकलिस्ट 23 सितम्बर 2016 को निर्गत की गई थी एवं आवंटन को 31 दिसम्बर 2020 तक शास्ति के साथ पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु समय विस्तार दिया गया है, जिसमें विफल रहने पर आवंटन को योजना विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार निरस्त कर दिया जाएगा। शेष आवंटियों के सम्बन्ध में कोई मामला–वार उत्तर नहीं दिया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा को आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने की अवधि निर्धारित करनी चाहिए थी। विनायक एजुकेशन सोसाइटी एवं वनस्थली जैन सोसाइटी के सम्बन्ध में जीनीडा का उत्तर जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब से सम्बन्धित लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता है। अग्रेतर, श्री कृष्णा लाइफलाइन हॉस्पिटल लिमिटेड एवं एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में जीनीडा का उत्तर भी स्वीकार नहीं है क्योंकि जीनीडा को यह सुनिश्चित करना आवश्यक था कि आवंटित भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हो। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, चेकलिस्ट को 5 मई 2011 तक निर्गत किया जाना था, जबकि इसे 23 सितम्बर 2016 को निर्गत किया गया था। भूखण्डों के आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में असामान्य विलम्ब से हेरफेर की गुंजाइश बढ़ जाती है।

आवंटन में अनियमितताएं

5.5.5 लेखापरीक्षा ने आवेदनों एवं आवंटनों की संवीक्षा के विभिन्न चरणों में की गई अनियमितताओं को देखा। इनकी चर्चा नीचे की गई है।

अयोग्य आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन

5.5.5.1 एमआईपीएम एवं योजना विवरणिका में प्रावधान है कि आवेदनों की अनुवीक्षण/आवंटन समिति द्वारा जाँच की जाएगी। आवेदकों को प्रमोटरों की पृष्ठभूमि, संस्थान का लक्ष्य एवं उद्देश्य, पंजीकरण/निगमन का प्रमाण पत्र, विगत तीन वर्षों के लेखापरीक्षा खाते तथा बैलेंस शीट, परियोजना का तीन वर्ष का अनुमानित नकदी प्रवाह, निधि के स्रोत का विवरण, किसी भी राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से तरलता प्रमाणपत्र जो छः माह से अधिक पुराना न हो, भू–उपयोग स्वरूप, निर्माण योजना एवं कार्यान्वयन की अनुसूची आवेदन के साथ प्रस्तुत करना था।

संस्थागत एवं आईटी श्रेणी के 44 भूखण्डों को ऐसे आवेदकों को आवंटित किया गया जिनके पास एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे। इनमें से, केवल चार प्रकरणों में ही परियोजनायें पूरी की जा सकीं।

अग्रेतर, योजना विवरणिका में यह भी प्रावधान है कि यदि आवंटन मिथ्या तथ्य/महत्वपूर्ण तथ्य के अप्रकटीकरण के माध्यम से प्राप्त किया जाता है, तो जीनीडा पट्टा/आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने हेतु स्वतंत्र होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से 28 भूखण्ड ऐसे आवेदकों को आवंटित किये गए थे जिनके पास पंजीकरण प्रमाण पत्र, वित्तीय विवरण, टर्नओवर, नेटवर्थ एवं तरलता प्रमाण पत्र से सम्बन्धित एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे। इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 16

प्रकरणों में, आवेदकों के पास वित्तीय विवरण, टर्नओवर, नेटवर्थ एवं तरलता प्रमाण पत्र से सम्बन्धित एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे ***(परिशिष्ट 5.5.4 (अ) एवं 5.5.4 (ब))***। इसके बावजूद अनुवीक्षण/आवंटन समिति ने इन आवंटनों के लिए संस्तुति की जिसे मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा अनुमोदित किया गया।

आवेदकों को आवंटन के उपरोक्त 44 प्रकरणों,[13] जिनमें आवेदकों ने आवश्यक प्रलेख प्रस्तुत नहीं किये थे, में से 31 प्रकरणों में अप्रैल 2021 तक परियोजनाएं पूर्ण होनी थीं। इन 31 प्रकरणों में, से केवल चार प्रकरणों में आवंटियों द्वारा परियोजनाएं पूर्ण की गई तथा शेष 27 प्रकरणों में, निर्धारित अवधि समाप्त होने के पश्चात् भी परियोजनाएं अपूर्ण थीं। सात अन्य प्रकरणों में पट्टा विलेख भी निष्पादित नहीं किया गया जो कि परियोजना आरम्भ करने की एक पूर्व शर्त थी। चार अन्य प्रकरणों में न तो परियोजनाएं पूरी होने वाली थीं एवं न ही पूरी की गई थीं। शेष दो प्रकरणों में, जीनीडा द्वारा योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का पालन न करने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया गया। परियोजनाओं को आरम्भ एवं पूर्ण करने में विफलता इस तथ्य की पुष्टि करता है कि उन आवेदकों को आवंटन किया गया था जो परियोजनाओं को समय पर पूर्ण करने में सक्षम नहीं थे। उपरोक्त 44 भूखण्डों में से चार को परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरित किया गया था। हालाँकि, इन चार परियोजनाओं में से एक, हस्तांतरण के पश्चात् पूर्ण हो गई थी।

इस प्रकार, आवंटन समिति ने आवंटन हेतु आवश्यक प्रलेखों की कमी वाले आवेदनों पर विचार किया तथा आवंटन हेतु संस्तुति दी। आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर, सीईओ की स्वीकृति के उपरान्त जीनीडा द्वारा आवंटन किया गया। इस प्रकार जीनीडा ने उन 44 आवंटियों को अनुचित लाभ दिया जो अन्यथा आवंटन हेतु अयोग्य थे। यह इंगित करता है कि आवंटन समिति द्वारा सम्यक सतर्कता का प्रयोग नहीं किया गया। सरकार प्रकरण की जाँच करा सकती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि एमआईपीएम 2008 के प्रावधान 2008 से पूर्व के आवंटन पर लागू नहीं थे। आवंटन समिति की संस्तुति के अनुसार आवेदन के समय प्रस्तुत प्रलेख के आधार पर सीईओ के अनुमोदन पर आवंटन किया गया था।

जीनीडा ने यह भी स्वीकार किया कि प्राधिकरण ने आवेदकों हेतु कोई न्यूनतम मानदण्ड निर्धारित नहीं किया है।

उत्तर केवल आवंटन हेतु प्रक्रिया को बताता है। योजना विवरणिका के अनुसार आवश्यक प्रलेखों की कमी के बावजूद किये गये आवंटन का कोई कारण नहीं बताया गया। अग्रेतर, जीनीडा 2008 से पूर्व या उसके उपरान्त के भूखण्डों के आवंटन हेतु आवेदक की अर्हता के मूल्यांकन हेतु कोई न्यूनतम मानदण्ड निर्धारित नहीं करना, जीनीडा द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी एवं हेरफेर के लिए वृहद क्षेत्र छोड़ना एवं अयोग्य आवेदकों का पक्ष लेना दर्शाता है।

निर्धारित पंजीकरण/आवंटन धनराशि का कम जमा होना

5.5.5.2 योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–1 (2) में प्रावधान है कि भूखण्ड क्षेत्रफल के कुल प्रीमियम के दस प्रतिशत[14] के बराबर पंजीकरण धनराशि आवेदन के साथ जमा की जायेगी। योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–3 में प्रावधान है कि आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर भूखण्ड के कुल प्रीमियम (पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के पश्चात्) के

[13] 28 संस्थागत भूखण्ड एवं 16 आईटी भूखण्ड।

[14] संस्थागत योजना 2009–10 हेतु भूखण्ड के कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत के बराबर पंजीकरण धनराशि।

जीनीडा योजना विवरणिका की शर्तों का पालन करने में विफल रहा एवं पंजीकरण/आवंटन की पूर्ण धनराशि जमा किये बिना अनियमित रूप से आवंटन/पट्टा विलेख निष्पादित किया।

20 प्रतिशत[15] के बराबर आवंटन धनराशि जमा की जाएगी। अग्रेतर, यह कहा गया है कि आवंटन धनराशि जमा करने हेतु समय विस्तार की अनुमति सामान्यतः नहीं दी जाएगी। चूक होने की स्थिति में आवंटन प्रस्ताव निरस्त कर दिया जायेगा तथा पंजीयन धनराशि जब्त कर ली जायेगी। असाधारण परिस्थितियों में, सीईओ आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय बढ़ा सकता है। योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–5 में प्रावधान है कि आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् ही पट्टा विलेख निष्पादित किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, निम्नलिखित दो प्रकरणों में, पंजीकरण/आवंटन धनराशि के कम जमा होने के बावजूद जीनीडा द्वारा आवंटन/पट्टा विलेख बनाया/निष्पादित किया गया था, जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ मिला, जैसा कि **तालिका 5.5.3** में वर्णित है।

तालिका 5.5.3: पंजीकरण/आवंटन धनराशि जमा किये बिना आवंटित भूखण्डों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	तथ्य	लेखापरीक्षा आपत्ति
1	दिव्या फाउंडेशन	20.01.2011	₹ 37.73 लाख की आवंटन धनराशि आवंटन पत्र के 60 दिनों में अर्थात् 21.03.2011 तक जमा करनी थी। पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु चेकलिस्ट निर्गत (09.02.2011) की गई थी एवं पट्टा विलेख 22.02.2011 को निष्पादित किया गया था। आवंटी ने आवंटन धनराशि 21.03.2012 को जमा की थी।	योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने आवंटन धनराशि जमा किये बिना ही पट्टा विलेख निष्पादित किया जो पट्टा विलेख की तिथि से 13 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् जमा की गयी थी। पंजीकरण धनराशि ₹ 37.73 लाख को जब्त करने के बजाय, संस्थागत प्रभाग ने पट्टा विलेख निष्पादित करके आवेदक को अनुचित लाभ दिया।
2	डिवाइन स्टार रेस एजुकेशनल ट्रस्ट	27.09.2016	आवेदन के साथ ₹ 1.20 करोड़ पंजीयन धनराशि जमा की जानी थी। आवंटी ने आवेदन के समय मात्र ₹ 1.09 करोड़ अर्थात् ₹ 11.00 लाख कम जमा किया जो आवंटन के पश्चात् जमा (22 नवम्बर 2016) किया गया था।	जीनीडा ने पंजीकरण धनराशि की कम जमा धनराशि को नजरअंदाज कर दिया एवं आवेदन को अस्वीकार करने के बजाय आवंटी को आवंटन कर दिया। इससे आवेदक को अनुचित लाभ हुआ।

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा योजना विवरणिका की शर्तों का पालन करने में विफल रहा एवं पंजीकरण/आवंटन राशि की पूर्ण राशि जमा किये बिना अनियमित रूप से आवंटन/पट्टा विलेख निष्पादित किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में दिव्या फाउंडेशन के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि आवंटन समिति का उत्तरदायित्व आवंटन पत्र निर्गत करने के साथ समाप्त हो जाता है। आगे यह भी कहा गया कि आवंटी वर्तमान में अपनी बकाया राशि का भुगतान नहीं कर रहा है एवं आवंटन को समाप्त करने के लिए अंतिम कारण बताओ नोटिस निर्गत किया गया है। डिवाइन स्टार रेस एजुकेशनल ट्रस्ट के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया।

[15] संस्थागत योजना 2009–10 हेतु भूखण्ड के कुल प्रीमियम के 10 प्रतिशत के बराबर पंजीकरण धनराशि।

जीनीडा का उत्तर लेखापरीक्षा के इस तर्क की पुष्टि करता है कि पूर्ण आवंटन राशि जमा किए बिना पट्टा विलेख के निष्पादन द्वारा दिव्या फाउंडेशन को अनुचित लाभ दिया गया था।

परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन

5.5.6 जीनीडा का प्रबंधन परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रियाओं का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसकी चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया

5.5.6.1 एमआईपीएम मे संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन हेतु नियम एवं शर्तों का विस्तार से वर्णन किया गया है। जीनीडा के योजना विवरणिका में उल्लिखित नियम एवं शर्तों के अनुसार भूखण्डों के आवंटन हेतु आवेदनों को अंतिम रूप दिया गया था। बिना औचित्य एवं उचित अनुमोदन के एमआईपीएम के प्रावधानों का कोई विचलन या शिथिल करना अनियमित था जिससे जीनीडा को राजस्व की हानि भी हो सकती थी।

लेखापरीक्षा ने संस्थागत भूखण्डों की चार योजनाओं (आईएनएस 06, आईएनएस 09, आईएनएस 10–14 एवं आईएनएस 11–2016) की नमूना जाँच की एवं एमआईपीएम के प्रावधानों की तुलना में योजना विवरणिका में विचलन देखा जैसा कि **तालिका 5.5.4** में वर्णित है।

तालिका 5.5.4: एमआईपीएम के प्रावधानों की तुलना में योजना विवरणिका में विचलन

क्र. सं.	नियमावली का प्रावधान	नियमावली के प्रावधानों से योजना विवरणिका में विचलन				प्रभाव
		योजना आईएनएस 06	योजना आईएनएस 09	योजना आईएनएस 10–14	योजना आईएनएस 11–16	
1	*आवेदन करने की अर्हता:* एमआईपीएम के प्रस्तर बी 1 में कहा गया है कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन हेतु व्यक्ति, फर्म, ट्रस्ट, पंजीकृत सोसायटी या निगमित निकाय आवेदन कर सकता है। यद्यपि, शैक्षिक संस्थान या व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान के भूखण्डों के आवंटन हेतु व्यक्ति या कम्पनी आवेदन करने के लिए अयोग्य थे। अग्रेतर, एमआईपीएम में संशोधन (जून 2008[16]) के अन्तर्गत कम्पनी अधिनियम के तहत पंजीकृत कम्पनियों को उपरोक्त उद्देश्यों के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु अर्ह बनाया गया था, यदि मान्यता प्रदान करने वाली निकाय कम्पनी को इसके लिए अनुमति देता है। आवेदक को उपरोक्त मान्यता हेतु आवेदन के साथ एक वचन पत्र प्रस्तुत करना था एवं मान्यता	यद्यपि, योजना विवरणिका में कहा गया है कि कम्पनी अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी आवेदन कर सकती है, किंतु इसमें मान्यता प्रदान करने वाली निकाय से अनुमति की शर्त एवं उपरोक्त मान्यता हेतु आवेदक द्वारा वचन पत्र प्रस्तुत करने का उल्लेख नहीं था।				सम्बन्धित मान्यता प्राप्त करने वाली निकायों, जैसे यूजीसी, एआईसीटीई, सीबीएसई एवं अन्य से शैक्षणिक संस्थान की मान्यता के लिये वचनबद्धता के बिना आठ आवंटित कम्पनियों[17] को भूखण्डों का आवंटन किया गया। मान्यता प्राप्त निकायों के लिए आवश्यक है कि आवेदक कम्पनी, कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत 'लाभ के लिये नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत हो। हालाँकि, इनमें से कोई भी कम्पनी अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत 'लाभ के लिये नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत नहीं थी।

[16] 70वीं बोर्ड बैठक एजेंडा मद संख्या 12।

[17] कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड, तिरुपति एयरकॉन प्राइवेट लिमिटेड, ग्रेटर नोएडा हेल्थ एंड एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड, एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड, रेडिएंट पब्लिशर्स एंड इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड, जे.एस. फर्निसिंग्स (पी) लिमिटेड, यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड एवं लीड इंफ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड।

क्र. सं.	नियमावली का प्रावधान	नियमावली के प्रावधानों से योजना विवरणिका में विचलन				प्रभाव
		योजना आईएनएस 06	योजना आईएनएस 09	योजना आईएनएस 10–14	योजना आईएनएस 11–16	
	प्राप्त करने में विफलता के प्रकरण में, आवंटी को भूखण्ड का अभ्यर्पण करना था।					
2	*पंजीकरण धनराशि की जब्ती:* प्रस्तर सी–2 में कहा गया है कि यदि आवश्यक हुआ तो, आवेदक को उसकी परियोजना की विस्तृत चर्चा/प्रस्तुति के लिए आमंत्रित किया जाएगा। प्रस्तुतीकरण के लिए उपस्थित नहीं होने वाले आवेदकों के प्रकरणों में बिना किसी अग्रेतर अन्य सूचना के पंजीकरण धनराशि को जब्त कर लिया जायेगा।	आवेदक द्वारा प्रस्तुतीकरण के लिये उपस्थित नहीं होने की स्थिति में पंजीकरण धनराशि को जब्त करने की शर्त का योजना विवरणिका में उल्लेख नहीं किया गया था।				-
3	*लोकेशन प्रभार* : एमआईपीएम के प्रस्तर एफ के अनुसार कॉर्नर, पार्क या हरित पट्टी एवं 45 मीटर सड़क के सामने वाले भूखण्डों के लिए, प्रत्येक के लिए प्रीमियम का 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जाएगा। एक से अधिक लोकेशन लाभ वाले भूखण्ड के लिए लोकेशन प्रभार जोड़ा जाएगा।	योजना आईएनएस 06 एवं आईएनएस 09 के विवरणिका में कॉर्नर, पार्क के सम्मुख या हरित पट्टी पर भूखण्डों के लिये लोकेशन शुल्क के प्रावधान का उल्लेख नहीं किया गया था।				संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के तीन प्रकरणों[18] में, लोकेशन प्रभार नहीं लगाया गया था जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तर में चर्चा की गई है।
4	*पूर्व भुगतान* : पूर्व भुगतान अंशों में किये जाने की स्थिति में ब्याज पर कोई छूट स्वीकार्य नहीं होगी।	योजना विवरणिका में प्रावधान का उल्लेख नहीं है।				शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसायटी के प्रकरण में शर्त के उल्लंघन की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तर में की गई है।

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

योजना विवरणिका में एमआईपीएम प्रावधानों को सम्मिलित न करने के कारण, अयोग्य कम्पनियों को आठ संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गये एवं ₹ 1.77 करोड़ का लोकेशन प्रभार अधिरोपित नहीं किया गया।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि आठ कम्पनियों को अनुवीक्षण समिति की संस्तुति पर सीईओ के अनुमोदन से संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गए थे जो कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत 'लाभ के लिए नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत नहीं थी, जो कि शैक्षणिक संस्थान के रूप में मान्यता के लिए एक पूर्व–आवश्यकता थी, इसलिये वे एमआईपीएम के संशोधित क्लॉज के अनुसार आवंटन हेतु अयोग्य थे किंतु योजना विवरणिका में वह सम्मिलित नहीं थी।

अग्रेतर, योजना विवरणिका में कॉर्नर भूखण्ड एवं पार्क के सम्मुख/हरित पट्टी भूखण्ड के सम्बन्ध में लोकेशन शुल्क के लिए एमआईपीएम के प्रावधान सम्मिलित न करने के कारण, जीनीडा तीन आवंटियों के सम्बन्ध में ₹ 1.77 करोड़ का कॉर्नर प्रभार वसूल करने में विफल रहा जैसा कि ***परिशिष्ट–5.5.5*** में वर्णित है।

इसके अलावा, एमआईपीएम के प्रावधान के अनुसार प्रीमियम एवं ब्याज की किश्तों का आंशिक रूप से पूर्व भुगतान के प्रकरण में ब्याज पर कोई छूट स्वीकार्य नहीं होगी। लेखापरीक्षा ने देखा कि शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसायटी को ₹ 35.63 करोड़ के प्रीमियम पर 27,000 वर्गमीटर क्षेत्र का संस्थागत भूखण्ड आवंटित (जून 2015) किया। संस्थागत प्रभाग ने अंशों में किये गये किश्तों के पूर्व भुगतान हेतु

[18] लीड इंफ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, चंद्रलेखा फाउंडेशन एवं दिव्या फाउंडेशन।

₹ 0.44 करोड़ की छूट की अनुमति दी जो कि एमआईपीएम के प्रावधान का उल्लंघन था एवं परिणामस्वरूप जीनीडा को हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि सम्पत्ति नियमावली के प्रावधानों को उपरोक्त योजनाओं में सम्मिलित किया गया है। सत्र आरम्भ होने से पूर्व आवंटन के पश्चात् आवंटित शिक्षा संस्थानों द्वारा पाठ्यक्रम की मान्यता प्राप्त की जाती है एवं एमआईपीएम आवंटन के समय अनुमोदन प्राधिकारी/निकाय से मान्यता प्रमाण पत्र की आवश्यकता निर्धारित नहीं करता। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि बोर्ड द्वारा 112वीं बोर्ड बैठक (7 जुलाई 2018) में उन आवंटियों के लिए लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था जिन्हें लोकेशन प्रभार के बारे में सूचित नहीं किया गया था। प्राधिकरण एक स्वायत्त एवं स्व–वित्तपोषित निकाय है तथा यह बोर्ड लोकेशन प्रभार को माफ करने के लिये पूर्ण रूप से सक्षम है। ब्याज के पूर्व भुगतान के सम्बन्ध में, आवंटी प्राधिकरण के नियमों के अनुसार देय धनराशि का सम्पूर्ण या कुछ भाग जमा कर सकता है। इसलिए जीनीडा को कोई हानि नहीं हुई।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एमआईपीएम के विशिष्ट प्रावधान उपरोक्त योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं थे। अयोग्य कम्पनियों को संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गए थे जो कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत पंजीकृत नहीं थे एवं आवंटियों से आवेदन के समय संस्थान की मान्यता के लिये शपथ–पत्र प्राप्त नहीं किये गये थे। अग्रेतर, लोकेशन प्रभार एवं ब्याज के पूर्व भुगतान के सम्बन्ध में, जीनीडा का उत्तर भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ये हानि योजना विवरणिका में एमआईपीएम के निर्धारित प्रावधानों को सम्मिलित न करने के कारण हुई। जीनीडा का यह तर्क कि बोर्ड द्वारा लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था, अस्वीकार्य है क्योंकि जीनीडा अपनी गलती से आवंटियों को लोकेशन प्रभार लगाने की सूचना देने में विफल रहा। योजना विवरणिका में इस तरह के क्लॉज़ को सम्मिलित न करने का उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना चाहिए क्योंकि इसका जीनीडा के राजस्व पर प्रभाव पड़ता है।

कार्यपूर्ति अनुसूची का पालन न करने वाले आवंटियों से प्रीमियम पर 25 प्रतिशत की छूट वापस लेने में विफलता

5.5.6.2 उ.प्र. सरकार की आईटी नीति 2004 के अनुसार, राज्य में स्थापित ₹ 50 करोड़ या उससे अधिक के निवेश वाली सूचना प्रौद्योगिकी या इलेक्ट्रॉनिक्स इकाइयों को मेगा निवेश इकाइयों के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा। मेगा निवेश इकाइयों को विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा क्षेत्र दर से कम से कम 25 प्रतिशत कम दर पर भूमि दी जाएगी। अग्रेतर, योजना विवरणिका में प्रावधान था कि आवंटी पट्टा विलेख की तिथि से सात वर्षों के अन्दर भूमि लागत को छोड़कर प्रति एकड़ ₹ चार करोड़ का न्यूनतम निवेश करेंगे तथा इस सम्बन्ध में चार्टर्ड अकाउंटेंट एवं अनुमोदित मूल्यांकन से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक था। यदि आवंटी द्वारा उक्त निवेश नहीं किया जाता है तो छूट समाप्त[19] हो जाएगी तथा आवंटी को छूट की धनराशि ब्याज सहित जीनीडा के खातों में जमा करनी होगी। योजना विवरणिका में यह भी प्रावधान है कि पट्टाधारक को प्रथम तीन वर्षों में न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का 30 प्रतिशत (भूमि लागत को छोड़कर) एवं सात वर्षों में न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का 100 प्रतिशत निवेश करना होगा।

जीनीडा ने न तो मेगा निवेश आईटी परियोजनाओं के निष्पादन की समय–सीमा सुनिश्चित की एवं न ही मेगा निवेश इकाइयों के लिए ₹ 102.27 करोड़ मूल्य के 25 प्रतिशत की छूट वापस ली।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से, 19 आवंटियों ने चार्टर्ड अकाउंटेंट एवं अनुमोदित मूल्यांकक से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया जो दर्शाता है कि इन आवंटियों द्वारा भूमि की लागत को छोड़कर आवश्यक निवेश नहीं किया गया था। हालाँकि, योजना प्रभाग ने न तो समयबद्ध निर्माण

[19] आईटी परियोजनाओं की पूर्णता अवधि सात वर्ष है एवं अधिकतम 36 माह तक बढ़ाई जा सकती है।

सुनिश्चित किया तथा न ही संस्थागत प्रभाग ने आवंटियों से वार्षिक व्यय प्रमाण पत्र की मांग की। इस प्रकार, संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटियों से मेगा निवेश इकाइयों के लिए 25 प्रतिशत की छूट की धनराशि, ₹ 102.27 करोड़, ***(परिशिष्ट–5.5.6)*** ₹ 99.30 करोड़ के ब्याज सहित वसूल की जानी थी, लेकिन वह ऐसा करने में विफल रहा।

इस प्रकार, जीनीडा ने न तो मेगा निवेश परियोजनाओं के निष्पादन की समय–सीमा सुनिश्चित की और न ही छूट वापस ली एवं ₹ 201.57 करोड़ का अनुचित लाभ दिया। इस प्रकरण में संस्थागत प्रभाग की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी दिखायी देती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि 117वीं बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार ब्याज सहित मेगा निवेश छूट जमा करने के लिए नोटिस निर्गत किए गये हैं कि यदि आवंटी ने समय–सीमा के अंदर परियोजना को पूर्ण नहीं किया एवं निवेश का प्रमाण पत्र जमा करने में विफल रहा तो मेगा निवेश की छूट वापस ले ली जाएगी। हालाँकि, आवंटियों द्वारा समय–सीमा के अन्तर्गत व्यय के वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने एवं परियोजनाओं की कार्यपूर्ति का अनुश्रवण नहीं करने के लिए जीनीडा द्वारा कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया। उक्त छूट की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्डों को आवंटित करने के द्वारा अनुचित लाभ

5.5.6.3 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना की तैयारी, संशोधन एवं अंतिम रूप) विनियम, 2012 के अध्याय I के क्लॉज 2, 'वाणिज्यिक उपयोग' एवं 'संस्थागत उपयोग' को परिभाषित करता है एवं जैसा कि महायोजना में परिभाषित किया गया है। महायोजना 2021 में कहा गया है कि संस्थागत भू–उपयोग में सरकारी/अर्ध सरकारी एवं निजी संस्थानों तथा कार्यालयों, क्षेत्रीय स्तर के संस्थानों (आईटी एवं आईटीईएस उपयोग) तथा सार्वजनिक उपयोगिताओं का क्षेत्र सम्मिलित है। संस्थागत श्रेणियों के लिए भूमि दर 1993–94 में ₹ 190 प्रति वर्गमीटर से लेकर 2014–15 में ₹ 11,590 प्रति वर्गमीटर तक थी जो कि वाणिज्यिक श्रेणी के लिए भूमि दर से कम थी जो 1993–94 में ₹ 2,375 प्रति वर्गमीटर से लेकर 2014–15 में ₹ 44,245 प्रति वर्गमीटर तक थी।

बोर्ड की 46वीं बोर्ड बैठक (25 मार्च 2003) में, मिल्क बूथ, नर्सिंग होम एवं पेट्रोल पंप के लिए निविदा आमंत्रण के माध्यम से आवंटन के सम्बन्ध में मुद्दा इस आधार पर प्रस्तावित किया गया था कि ये गतिविधियाँ वाणिज्यिक प्रकृति की हैं। बोर्ड ने प्रबंधन को दरों का विश्लेषण करने के पश्चात् प्रस्ताव प्रस्तुत करने का निर्देश दिया।

अग्रेतर, अपनी 47वीं बैठक (30 जून 2003) में, बोर्ड ने पेट्रोल पंपों को वाणिज्यिक गतिविधि मानते हुये, निविदा के माध्यम से इनके आवंटन की प्रक्रिया निर्धारित करने के प्रस्ताव को मंजूरी दी। हालाँकि, आवंटन की प्रक्रिया 100वीं बोर्ड बैठक (4 फरवरी 2015) में विलम्ब से रखी गई थी, जिसमें बोर्ड ने वाणिज्यिक श्रेणी के लिए लागू दर पर पेट्रोल पंपों के आवंटन हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारित करने का निर्णय लिया था। फरवरी 2015 एवं सितम्बर 2016 में आरम्भ की गई योजनाओं के दौरान पेट्रोल पंपों को वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किया गया था। मिल्क/सब्जी बूथ भी जुलाई 2006 में आरम्भ की गई योजनाओं से वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किये गए थे।

अग्रेतर, बोर्ड ने अपनी 51वीं बैठक (8 नवम्बर 2004) में निर्णय लिया कि संस्थागत श्रेणी में निजी संस्थानों को कार्यालय के लिए भूमि आवंटित करना उचित नहीं है। इस प्रकार के आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आते थे। इसके अतिरिक्त, आसपास के अन्य विकास प्राधिकरण में कार्यालय हेतु आवंटन की तुलना करने पर, लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) में भी कार्यालय स्थानों का आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आता है।

जीनीडा ने 'वाणिज्यिक' गतिविधियों के लिए 'संस्थागत' भूखण्ड आवंटित करके 99 आवंटियों को ₹ 532.74 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

इस प्रकार, पेट्रोल पंप/सीएनजी स्टेशन, मिल्क बूथ, निजी नर्सिंग होम/अस्पताल एवं कम्पनियों/फर्मों के कार्यालयों की गतिविधियां वाणिज्यिक प्रकृति की थीं। हालाँकि, जून 2003 में वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत पेट्रोल पंपों को आवंटित करने के लिए बोर्ड के अनुमोदन के बावजूद, पेट्रोल पंपों/सीएनजी स्टेशनों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वर्ष 2007–08 तक संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटित किया गया क्योंकि आवंटन की प्रक्रिया को अंतिम रूप नहीं दिया गया था। फरवरी 2015 तक प्रक्रिया को अंतिम रूप देने में जीनीडा को 11 वर्ष आठ माह लगे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने वर्ष 1993–94 से 2015–16[20] के दौरान पेट्रोल पंपों, मिल्क/सब्जी बूथों, निजी नर्सिंग होम/अस्पतालों एवं कम्पनियों/फर्मों के कार्यालयों के लिए 99 भूखण्डों को वाणिज्यिक के बजाय संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किया यद्यपि ये उपयोग संस्थागत भू–उपयोग के अनुरूप नहीं थे।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने कम्पनी रजिस्ट्रार के प्रलेखों की भी जाँच की, जिसने पुष्टि की, कि कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25/कम्पनी अधिनियम, 2013 की धारा 8 के अन्तर्गत किसी भी आवंटित कम्पनी का गैर–लाभकारी कम्पनी के रूप में पंजीकरण नहीं है।

इस कारण, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वाणिज्यिक प्रकृति वाली संस्थाओं को कम दरों पर आवंटन पर विचार करने के कारण, जीनीडा ने वर्ष 1993–94 से 2015–16 के दौरान भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराये के कारण मार्च 2021 तक कुल ₹ 268.36 करोड़ के राजस्व तथा आठ प्रतिशत की दर से ₹ 250.96 करोड़ की ब्याज की हानि वहन की ***(परिशिष्ट–5.5.7)***।

आगे यह देखा गया कि परिसम्पत्तियों के पंजीकरण पर देय स्टाम्प शुल्क प्रीमियम धनराशि और एकमुश्त पट्टा किराये[21] के पाँच प्रतिशत की दर से लागू था। उपरोक्त 99 भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी में आवंटित किये जाने के फलस्वरूप राज्य के राजकोष को भी स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 13.42 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्ड आवंटित करके 99 आवंटियों को ₹ 532.74 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने कहा कि लेखापरीक्षा रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में कार्यवाही की जायेगी तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन (सीटीसीपी) से परामर्श करने के पश्चात् दिशा–निर्देश निर्गत किये जायेगे, जो कि प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

टोकन धनराशि पर संस्थागत हरित क्षेत्र के अमान्य आवंटन के कारण हानि

5.5.6.4 बोर्ड की 40वीं बैठक (17 जुलाई 2001) में, यह निर्णय लिया गया कि संस्थागत हरित वर्ग में हरित पट्टी के विकास के लिए संस्थागत आवंटियों को 25 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्र निःशुल्क आवंटित किया जायेगा। हालाँकि, 51वीं बोर्ड बैठक (08 नवम्बर 2004) में संस्थागत आवंटियों को 25 प्रतिशत हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने का निर्णय लिया गया।

संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों[22] में से, दो प्रकरणों में, संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटित भूमि का 25 प्रतिशत संस्थागत हरित श्रेणी में बोर्ड के निर्णय के विरुद्ध प्रचलित भूमि दर आवंटन के बजाय एक रुपये प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर आवंटित किया गया। आवंटन का विवरण **तालिका 5.5.5** में दिया गया है।

---

[20] मई 2003 तक में 44 भूखण्ड एवं जून 2003 से 55 भूखण्ड।

[21] वाणिज्यिक श्रेणी के आवंटन पर लागू प्रीमियम धनराशि का 11 प्रतिशत।

[22] नमूने में दो आवंटन प्रकरणों को छोड़कर जिन्हें बाद में जीनीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

तालिका 5.5.5: संस्थागत हरित क्षेत्र का टोकन धनराशि पर आवंटन का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	25 प्रतिशत हरित क्षेत्र	आवंटन के समय लागू दर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	एकमुश्त पट्टा किराया (प्रीमियम का 27.5 प्रतिशत) (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5 = कॉलम 4*25 प्रतिशत	6	7= कॉलम 6* कॉलम 5	8
1	साकेत एजुकेशन सोसाइटी	12.05.2005	202350	50588	1250	6.32	1.74
2	आईकेयर हेल्थ प्रोजेक्ट्स एंड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड	12.05.2006	231934	57982	1375	7.97	2.19
योग			**434284**	**108570**		**14.29**	**3.93**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

बोर्ड द्वारा निःशुल्क आवंटन के प्रावधान को वापस लेने के पश्चात् भी एक रूपये प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर हरित क्षेत्र आवंटित कर जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 41.48 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि आवंटित भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्र का एक रुपये प्रति एकड़ की दर से आवंटन के कारण जीनीडा को ₹ 18.22 करोड़ की प्रीमियम एवं पट्टा किराये की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, उपरोक्त प्रकरणों में राजकोष को प्रीमियम एवं पट्टा किराये के पाँच प्रतिशत की दर से ₹ 0.91 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की भी हानि हुई। मार्च 2021 तक प्रीमियम एवं पट्टा किराये पर ₹ 22.35 करोड़ के ब्याज की हानि भी हुई।

इस प्रकार, बोर्ड द्वारा निःशुल्क आवंटन के प्रावधान को वापस लेने के बाद भी हरित क्षेत्र आवंटित करके जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 41.48 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि बोर्ड का निर्णय हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने का था। इसलिए सीईओ के अनुमोदन से एक रुपये प्रति एकड़ के लाइसेंस शुल्क पर हरित क्षेत्र आवंटित किया गया था।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने के बोर्ड के निर्णय का उल्लंघन किया एवं एक रुपये प्रति एकड़ की सांकेतिक धनराशि वसूल की जो इसे निःशुल्क देने के समान है। उल्लेखनीय है कि जीनीडा ने संस्थागत हरित योजना (कस्टमाइज्ड कॉल सेंटर सर्विस लिमिटेड) के अन्तर्गत आवंटन के एक अन्य प्रकरण में, प्रचलित दर पर भूखण्ड का कुल क्षेत्र आवंटित किया (मार्च 2011)।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने तथ्यों को स्वीकार किया तथा प्रकरण की जाँच के पश्चात् कार्यवाही का आश्वासन दिया। प्रकरण में कार्यवाही प्रतीक्षित थी (मार्च 2022)।

भूमि दर के कम निर्धारण के कारण प्रीमियम की कम वसूली

5.5.6.5 जीनीडा के बोर्ड की 95वीं बैठक (27 मई 2013) में वर्ष 2013–14 के विभिन्न भू–उपयोगों के विक्रय मूल्य के निर्धारण/अनुमोदन से सम्बन्धित एजेंडा रखा गया था। बोर्ड ने विद्युत उप–केन्द्र श्रेणी में आवंटन हेतु भूमि दर ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर (2012–13 के ₹ 6,460 प्रति वर्गमीटर की दर मे 8.53 प्रतिशत की वृद्धि) की दर से स्वीकृत की। अग्रेतर, 96वीं बैठक में (29 नवम्बर 2013) जीनीडा के बोर्ड ने दर निर्धारण समिति की संस्तुति के अनुसार दर को घटाकर ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर कर दिया, जिसमें आवंटी (नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड[23]) के अनुरोध एवं जनहित का हवाला दिया गया था।

[23] निजी पक्ष (72.73 प्रतिशत अंशधारिता) एवं जीनीडा (27.27 प्रतिशत अंशधारिता) के बीच एक संयुक्त उद्यम।

वर्ष 2013–14 एवं 2014–15 में कम दर पर एनपीसीएल को विद्युत उप–केन्द्रों के लिए छः भूखण्ड आवंटित किये गए थे जिसके कारण जीनीडा को कुल मिलाकर प्रीमियम तथा एकमुश्त पट्टा किराया के कारण ₹ 38.66 करोड़ की हानि हुई। जीनीडा इन आवंटनों से पहले एवं बाद में एनपीसीएल से बाजार दर पर प्रभारण कर रहा था।

97वीं बोर्ड बैठक (12 फरवरी 2014) में, जीनीडा ने पिछले वर्ष 2013–14 के ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर की आधार दर को लेते हुये वर्ष 2014–15 के लिए विद्युत उप–केंद्र श्रेणी में आवंटन के लिए भूमि दर ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर (10.21 प्रतिशत की वृद्धि) निर्धारित की। अग्रेतर, विद्युत उप–केंद्र के लिए भूमि दर वर्ष 2015–16 के लिए बढ़ाकर ₹ 8,615 प्रति वर्गमीटर कर दी गई थी, जिसका पिछले वर्ष की आधार दर अर्थात् ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर से कोई सम्बन्ध नहीं था। चूंकि 2015–16 में पूर्ण दरों को बहाल किया गया था, एनपीसीएल को आवंटन हेतु 2013–14 एवं 2014–15 के लिए विद्युत उप–केंद्र श्रेणी की दरों में कमी युक्तिसंगत नहीं थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड (एनपीसीएल) को विद्युत उप–केंद्रों के लिए छः भूखण्डों को वर्ष 2013–14 के लिए ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर एवं 2014–15 के लिए ₹ 7,726 प्रति वर्गमीटर[24] की आधार दर पर आवंटित करने के स्थान पर वर्ष 2013–14 तथा 2014–15 मे क्रमशः ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर एवं ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर की निचली भूमि दर पर आवंटित किया गया। जिसके परिणामस्वरूप, जीनीडा को कुल ₹ 23.66 करोड़ के प्रीमियम तथा एकमुश्त पट्टा किराये के कारण हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.5.6** में वर्णित है।

तालिका 5.5.6: भूमि दर के गलत निर्धारण के कारण हानि

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटन तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	आवंटन के लिए लागू दर (₹ में)	आवंटन के लिए लागू होने वाली दर (₹ में)	प्रीमियम की हानि (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=(कॉलम 6-कॉलम 5)* कॉलम 4	8
1	आईएनएस0900097	29.04.2013	37281.17	4165	7010	10.61	2.92
2	आईएनएस1000001	13.03.2014	2560.00	4165	7010	0.73	0.20
3	आईएनएस1000002	13.03.2014	2400.00	4165	7010	0.68	0.19
4	आईएनएस10-1400019	11.11.2014	16806.76	4590	7726	5.27	1.45
5	आईएनएस10-1400020	11.11.2014	2400.00	4590	7726	0.75	0.21
6	आईएनएस10-1400048	17.03.2015	1630.00	4590	7726	0.51	0.14
योग						**18.55**	**5.11**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त के अलावा, इससे राज्य के राजकोष को ₹ 1.18 करोड़ की स्टाम्प शुल्क की हानि भी हुई तथा इसके परिणामस्वरूप प्रीमियम एवं पट्टा किराये पर ₹ 13.82 करोड़ के ब्याज की हानि हुई। इस प्रकार, जीनीडा को हानि हुई एवं उपरोक्त छः आवंटनों में ₹ 38.66 करोड़ का अनुचित लाभ भी दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड (एनपीसीएल) के अनुरोध पर, केवल वाह्य विकास लागत एवं भूमि अधिग्रहण लागत को सम्मिलित करने के कारण कम भूमि दर पर विद्युत उप–केंद्रों के लिए भूखण्ड आवंटित किए गए थे। अग्रेतर, 96वीं बोर्ड बैठक (29 नवम्बर 2013) में दरों को विधिवत अनुमोदित किया गया था। इसके अलावा, जीनीडा एनपीसीएल के साथ संयुक्त उद्यम (27.27 प्रतिशत) में है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा अपनी स्थापना (नवम्बर 1993) से एनपीसीएल के साथ संयुक्त उद्यम में है, हालाँकि, जीनीडा ने वर्ष 2013–14 में पूर्ण भूमि दर पर एनपीसीएल को विद्युत उप–केंद्रों के लिए चार भूखण्ड[25] आवंटित किये। अग्रेतर,

[24] जीनीडा द्वारा अपनाई गई आधारभूत दर में 10.21 प्रतिशत की वृद्धि को ध्यान में रखते हुए।

[25] भूखण्ड संख्या–आईएनएस 0900095, आईएनएस 0900096, आईएनएस 0900098 एवं आईएनएस 0900100।

जीनीडा ने वर्ष 2015–16 में विद्युत उप–केंद्रों के लिए एनपीसीएल को सभी भूखण्ड पूर्ण भूमि दर पर आवंटित किये। जीनीडा का यह तर्क कि 96वीं बोर्ड बैठक में कम दरों को विधिवत अनुमोदित किया गया था, भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 2013–14 के दौरान, एक ही तिथि (29 अप्रैल 2013) को तीन आवंटन ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर की उच्च दर पर किए गए थे जबकि एक आवंटन बोर्ड द्वारा कम दर के अनुमोदन से पूर्व ही (29 नवम्बर 2013) ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर की कम दर पर किया गया था।

आवंटियों से लोकेशन प्रभार वसूल करने में विफलता

5.5.6.6 योजना विवरणिका (2003–04) में नॉलेज पार्क के किसी भी चरण में या 45 मीटर एवं उससे अधिक आकार की सड़कों पर स्थित आवंटित भूखण्ड के प्रकरण में कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन प्रभार लगाने का प्रावधान है, यदि भूखण्ड का आकार 15 एकड़ या कम हो। बाद में, एमआईपीएम, 2008 के उपबंध एफ के अनुसार, कॉर्नर प्लॉट, पार्क/हरित पट्टी के सम्मुख एवं 45 मीटर या उससे अधिक सड़क के सामने वाले भूखण्ड के लिये विशिष्टता की प्रत्येक दशा के लिये प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन प्रभार लगाया गया था। इस प्रकार, यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक स्थान विशिष्ट हो रहे थे, तो उसके लिए लोकेशन प्रभारों को जोड़ा जाएगा। अग्रेतर, बोर्ड (112वीं बैठक) ने धर्मार्थ संगठनों के उन प्रकरणों में लोकेशन प्रभार को छूट देने का निर्णय लिया था जहां आवंटियों को लोकेशन प्रभार की प्रयोज्यता के बारे में सूचित नहीं किया गया था।

जीनीडा ने 12 प्रकरणों में ₹ 8.35 करोड़ की धनराशि के लोकेशन प्रभार का आरोपण नहीं किया/कम आरापेण/छूट दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एमआईपीएम में उल्लेखित होने के पश्चात्, जीनीडा ने मई 2005 से मार्च 2015 के दौरान आवंटित 12 प्रकरणों में ₹ 8.35 करोड़ की धनराशि के लोकेशन प्रभारों का आरोपण नहीं किया/कम आरोपण/छूट दी ***(परिशिष्ट–5.5.5)***। इसके अलावा, न वसूल किये गये लोकेशन प्रभारों पर इन प्रकरणों में पट्टा किराया ₹ 2.29 करोड़[26] एवं स्टाम्प शुल्क ₹ 0.52 करोड़ की हानि हुई क्योंकि लोकेशन प्रभार आवंटित भूखण्ड के प्रीमियम का भाग है। अग्रेतर, एक प्रकरण में (दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी) जीनीडा ने लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के पश्चात् ₹ 0.72 करोड़ के लोकेशन प्रभार की वसूली (नवम्बर 2020) की।

इस प्रकार, जीनीडा ने सम्यक सतर्कता नहीं बरती एवं लोकेशन प्रभार न वसूलने के कारण 12 आवंटियों को ₹ 11.16 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि सनशाइन एजुकेशनल एंड डेवलपमेंट सोसाइटी, जेएस फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड एवं वनस्थली जैन सोसाइटी के प्रकरणों में, 112वीं बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि विनायक एजुकेशन सोसाइटी पर लोकेशन प्रभार नहीं लगाया गया था क्योंकि यह 24 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका (2003–04) तथा एमआईपीएम 2008 के नियम एवं शर्तों के अनुसार लोकेशन प्रभार लगाया जाना था। इसके अलावा, जीनीडा का यह तर्क कि बोर्ड द्वारा लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने अपनी गलती के कारण आवंटियों को लोकेशन प्रभार लगाने की सूचना देने में विफल रहा। विनायक एजुकेशन सोसाइटी के प्रकरण में भी जीनीडा का तर्क स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नॉलेज पार्क सेक्टर में स्थित भूखण्ड के लिए योजना विवरणिका की शर्त के अनुसार लोकेशन प्रभार लगाया जाना था।

[26] कम वसूली वाले स्थान प्रभार का 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया।

संस्थागत भूखण्डों के स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण के लिए शुल्क आरोपित नहीं किया गया

5.5.6.7 एमआईपीएम, 2008 की धारा पी यह प्रावधानित करती है कि 'स्वरूप में परिवर्तन'[27] (सीआईसी) की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी या उनके अधिकृत अधिकारी द्वारा सीआईसी शुल्क (अनुमति देते समय प्रचलित कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत हस्तांतरित अंशों के अनुपात में समानुपातिक आधार पर) आरोपित करके दी जा सकती है। ऐसे प्रकरण जहां 100 प्रतिशत सीआईसी शुल्क आरोपित किया जाएगा, उन प्रकरणों को हस्तांतरण प्रकरणों के समान माना जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से चार प्रकरणों में संस्थागत प्रभाग ने अंशधारकों/सदस्यों में 100 प्रतिशत परिवर्तन के लिए सीआईसी शुल्क (10 प्रतिशत की दर से) आरोपित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को हानि हुई। विवरण **तालिका 5.5.7** में दिया गया है।

तालिका 5.5.7: संस्थागत भूखण्डों के लिए स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण शुल्क नहीं आरोपित किए जाने का विवरण

	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सीआईसी/हस्तांतरण का दिनांक/वर्ष	सीआईसी/हस्तांतरण के समय प्रीमियम (₹ लाख में)	सीआईसी/हस्तांतरण की दर (प्रतिशत में)	आरोपित किए जाने वाले सीआईसी/हस्तांतरण शुल्क की धनराशि (₹ लाख में)
1	2	3	4	5	6	7= कॉलम 5 * कॉलम 6/100
1	रेडिएंट पब्लिशर्स एण्ड इंफ्रॉर्मेशन सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड	14.02.2006	05.05.2017	3213.21	10	321.32
2	फैमली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	01.12.2014	11.05.2015	150.05	10	15.01
3	विनायक एजुकेशनल सोसाइटी	14.08.2006	2008-09	755.02	10	75.50
4	जीबी एजुकेशनल सोसाइटी	20.05.2005	12.10.2015	2652.64	10	265.26
					योग	677.09

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

चार प्रकरणों में, अंशधारकों/सदस्यों में 100 प्रतिशत परिवर्तन के लिए जीनीडा ने सीआईसी शुल्क आरोपित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को ₹ 6.77 करोड़ की हानि हुई।

इसके परिणामस्वरूप चार आवंटियों को ₹ 6.77 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ एवं जीनीडा द्वारा सीआईसी/हस्तांतरण शुल्क आरोपित न किए जाने के कारण जीनीडा को तदनुरूप हानि हुई। अग्रेतर, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के हस्तांतरण के माध्यम से स्वामित्व में परिवर्तन के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर द्वारा ऐसी इकाइयों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है जो अन्यथा अयोग्य हो सकती थीं।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि विनायक एजुकेशनल सोसाइटी के प्रकरण में आवंटी ने भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति नहीं मांगी है एवं यदि आवंटी हस्तांतरण प्रलेख जमा करता है तो हस्तांतरण शुल्क आरोपित किया जाएगा। सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 के अनुसार सोसाइटी के सदस्यों को परिवर्तित किया जा सकता है। शेष तीन प्रकरणों के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विनायक एजुकेशनल सोसाइटी एवं अन्य के प्रकरणों में, जीनीडा ने सीआईसी शुल्क नहीं आरोपित किया था, जबकि 100 प्रतिशत

[27] 'स्वरूप में परिवर्तन' का अर्थ संस्था के भागीदारों/सदस्यों/अंशधारकों में परिवर्तन से है।

अंशधारकों/सदस्यों में परिवर्तन का विवरण लेखापरीक्षा को प्रस्तुत अभिलेखों में उपलब्ध था।

आईटी भूखण्डों के लिए अंशधारिता के हस्तांतरण हेतु शुल्क आरोपित नहीं किया गया

5.5.6.8 जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 75वीं बैठक (23 दिसम्बर 2008) में आईटी/आईटीईएस भूखण्ड जो अभी तक क्रियाशील नहीं थे के सम्बन्ध में 100 प्रतिशत तक अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस), हस्तांतरण के समय प्रचलित वर्तमान प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत तक, समानुपातिक आधार पर, हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य किया था। अग्रेतर, उ.प्र. सरकार के आदेश (अक्टूबर 2009) के अनुसार, वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण मार्च 2011 तक हस्तांतरण शुल्क को घटाकर दो प्रतिशत कर दिया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटी भूखण्डों के आवंटन के 67 प्रकरणों[28] में से, छः प्रकरणों में जीनीडा ने आवंटियों की कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन के लिए हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किया था, जैसा कि **तालिका 5.5.8** में वर्णित है। ।

तालिका 5.5.8: आईटी भूखण्डों के लिए हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किए जाने का विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	अंशधारिता में परिवर्तन का प्रतिशत	अंशधारिता हस्तांतरण की तिथि	हस्तांतरण की तिथि पर प्रीमियम धनराशि (₹ करोड़ में)	100 प्रतिशत अंशधारिता के लिए हस्तांतरण शुल्क की दर	अनारोपित हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8= (कॉलम 6 * कॉलम 7/100* कॉलम 4/100)**
1	एसपी साईं आईटी प्राइवेट लिमिटेड	03.10.2008	25	18.01.2013	43.77	10	1.09
2	पिवटल इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	05.09.2008	80	28.09.2010	7.53	2	0.12
3	स्पलेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड	09.04.2006	70	27.08.2014	23.11	10	1.62
4	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	16.11.2007	80	24.01.2011	22.88	2	0.37
5	रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	29.01.2007	100	07.12.2010	9.46	2	0.19
6	आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	30.10.2008	100	24.04.2014	52.32	10	5.23
योग							**8.62**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने छः प्रकरणों में आवंटी कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के लिए ₹ 8.62 करोड़ का हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किया।

इस प्रकार, जीनीडा ने ₹ 8.62 करोड़ के अंशधारिता हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किए जो कि उपरोक्त आवंटियों को अनुचित लाभ एवं जीनीडा को तदनुरूप हानि के रूप मे परिणत हुआ। इसके अलावा, दो भूखण्डों, स्प्लेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड एवं रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड का आवंटन क्रमशः 2016 तथा 2018 में ₹ 1.81 करोड़ के हस्तांतरण शुल्क की वसूली के बिना निरस्त कर दिया गया था, जिसकी वसूली की संभावना बहुत क्षीण है। अग्रेतर, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के हस्तांतरण के माध्यम से स्वामित्व में परिवर्तन के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर द्वारा ऐसी इकाइयों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है जो अन्यथा अयोग्य हो सकती थीं।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि 86वीं बोर्ड बैठक (उ.प्र. सरकार के आदेश दिनांक 11 अक्टूबर 2010 के आधार पर) के निर्णय के अनुसार सीआईएस शुल्क

[28] 17 प्रकरण को सम्मिलित करते हुए, जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

वापस ले लिया गया था एवं अंशधारिता में परिवर्तन से पूर्व किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं थी। अतः आवंटियों पर कोई सीआईएस आरोपित नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि शासनादेश दिनांक 11 अक्टूबर 2010 स्टाम्प शुल्क न आरोपित करने के सम्बन्ध में था तथा सीआईएस शुल्क के बारे में आदेश में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। यह भी नोट किया जाना चाहिए कि उ.प्र. सरकार ने यह कहते हुए उक्त आदेश को निरस्त (फरवरी 2020) कर दिया है कि इससे सरकार के राजस्व में कमी आई है।

अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क का कम आरोपण

5.5.6.9 जीनीडा के आदेश (मार्च 2014) के अनुसार, आवंटी शैक्षणिक संस्थानों द्वारा मूल रूप से स्वीकृत पाठ्यक्रमों में अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को जोड़े जाने के लिए प्रीमियम की प्रचलित दर का 10 प्रतिशत 'अनुमति शुल्क' प्रभार्य है। अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को अनुमति की तिथि से दो वर्ष के अन्दर संचालित किया जाना है अन्यथा उक्त अनुमति स्वतः ही समाप्त हो जाती है।

अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण के कारण जीनीडा को ₹ 8.56 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के दो प्रकरणों में, आवंटियों ने आवंटित भूखण्ड पर संचालन के लिए मूल रूप से अनुमोदित पाठ्यक्रम में अतिरिक्त पाठ्यक्रम जोड़ने की अनुमति देने के लिए जीनीडा से अनुरोध किया, जिसे जीनीडा ने अनुमत किया। इनमें से एक प्रकरण[29] में, अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क ₹ 0.86 करोड़ कम आरोपित किया गया था। अग्रेतर, चूंकि अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को अनुमति की तिथि से दो वर्षों के अंदर संचालित नहीं किया गया था, इसलिए दोनों प्रकरणों में अनुमति स्वतः समाप्त हो गई थी। तथापि, जीनीडा अनुश्रवण करने एवं नए सिरे से प्रीमियम की प्रचलित दर के 10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित करने में विफल रहा, जैसा कि **तालिका 5.5.9** में वर्णित है।

तालिका 5.5.9: अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	अतिरिक्त पाठ्यक्रम के लिए अनुमति की तिथि	अनारोपित अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क (₹ करोड़ में)	मार्च 2021 तक आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज (₹ करोड़ में)	परियोजना की स्थिति
1	गुड इनफ एजुकेशन ट्रस्ट	14.11.2008	29.05.2014	3.51	1.49	15.03.2018 से क्रियाशील
2	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	13.04.2006	04.02.2015	2.84	0.72	अक्रियाशील
	योग			**6.35**	**2.21**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा को अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण तथा पूर्व में दी गयी अनुमति के समाप्त होने के उपरान्त नए सिरे से अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित न करने के कारण ₹ 6.35 करोड़ तथा उस पर ₹ 2.21 करोड़ के ब्याज के रूप में कुल ₹ 8.56 करोड़ की हानि हुई एवं इसके फलस्वरूप आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क की कम वसूली को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि कम वसूल किए गए शुल्क के लिए वसूली प्रक्रिया आरम्भ कर दी गयी है।

[29] गुड इनफ एजुकेशन ट्रस्ट।

परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति का आरोपण नहीं किया जाना

5.5.6.10 जीनीडा के कार्यालय आदेशों[30] अनुसार, संस्थागत भूखण्ड की परियोजना पट्टा विलेख के निष्पादन से तीन वर्ष के अन्दर पूरी की जाएगी। तत्पश्चात्, पूर्णता हेतु तीन अतिरिक्त वर्षों तक का समय विस्तार प्रीमियम के 0.5 प्रतिशत प्रति माह की दर से शास्ति लगाने के साथ दिया जाएगा एवं उसके उपरान्त 31 दिसम्बर 2017 तक शास्ति की दर प्रीमियम का एक प्रतिशत प्रति माह होगी। इसके बाद, 113वीं बोर्ड बैठक (4 दिसम्बर 2018) में लिए गए निर्णय के अनुसार, वर्ष 2018 एवं 2019 के लिए क्रमशः प्रीमियम का 1.5 प्रतिशत तथा दो प्रतिशत प्रति माह की दर से शास्ति आरोपित की जाएगी।

परियोजनाओं को समय पर पूर्ण न करने पर शास्ति आरोपित न करने के कारण जीनीडा ने 36 आवंटियों को ₹ 297.84 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से, 36 आवंटनों[31] में, आवंटियों ने न तो अपनी परियोजना को निर्धारित समय के अन्दर पूर्ण किया एवं न ही संस्थागत प्रभाग ने ₹ 297.84 करोड़ की शास्ति आरोपित की अथवा कम आरोपित की ***(परिशिष्ट–5.5.8)***। निष्पादन तथा पूर्णता के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करना एवं चूककर्ताओं पर तदनुसार शास्ति आरोपित करना जीनीडा के योजना एवं संस्थागत प्रभागों का प्रमुख उत्तरदायित्व है।

इस प्रकार, जीनीडा ने समय पर परियोजनाओं को पूर्ण नहीं करने के लिए शास्ति आरोपित ना करके/या कम आरोपित करके 36 आवंटियों को ₹ 297.84 करोड़ का अनुचित लाभ दिया एवं राजस्व की हानि वहन की, क्योंकि योजना तथा संस्थागत प्रभागों द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया था। इससे क्षेत्र का समय पर विकास भी प्रभावित हुआ।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन के समय परियोजना के पूर्ण होने में विलम्ब हेतु शास्ति आवंटी से वसूल की जाती है एवं अद्यतन तक शास्ति की गणना की जाती है। शास्ति जमा करने के पश्चात् समय विस्तार प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है।

तथ्य यह है कि परियोजनाओं को पूर्ण करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित नहीं की गयी है/कम की गयी है। आवंटी द्वारा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन के समय शास्ति की वसूली के सम्बन्ध में जीनीडा का तर्क स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नियत समय में शास्ति के आरोपण का अभाव परियोजना में आगे विलम्ब करता है एवं यह जीनीडा के राजस्व को भी प्रभावित करता है।

क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त न करने पर आवंटियों पर शास्ति नहीं लगायी गयी

पाँच आवंटियों ने निर्धारित समय के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं किया था किंतु जीनीडा ने ₹ 6.05 करोड़ का शास्ति आरोपित नहीं किया।

5.5.6.11 एमआईपीएम 2008 की धारा ओ एवं योजना विवरणिकायें यह प्रावधानित करते हैं कि पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने के छः माह के अन्दर जीनीडा से क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक है। ऐसा प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विफल रहने की स्थिति में, आवंटी कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शास्ति (समानुपातिक मासिक आधार पर गणित) का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से पाँच आवंटियों ने नियमावली के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात्

---

[30] 24 अगस्त 2012, 31 मई 2013, 9 सितम्बर 2014 एवं 13 जनवरी 2016।

[31] 45 प्रकरणों में से 37 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित किये गए जबकि शेष 8 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किये गए थे। 37 प्रकरणों में जहां पट्टा विलेख निष्पादित किए गए, में से 36 प्रकरणों में तीन वर्ष की पूर्णता अवधि पहले ही समाप्त हो चुकी थी जबकि एक प्रकरण में परियोजना मार्च 2021 तक पूर्ण होने के लिए नियत नहीं थी।

निर्धारित समय के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं किया था, लेकिन संस्थागत प्रभाग द्वारा उक्त पाँच पूर्ण परियोजनाओ में ₹ 6.05 करोड़ की शास्ति आरोपित नहीं की, जैसा कि **तालिका 5.5.10** में वर्णित है।

तालिका 5.5.10: क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न किए जाने का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पूर्णता की तिथि	क्रियाशील होने की नियत तिथि	क्रियाशीलता प्रमाणपत्र निर्गत करने में विलम्ब (माह में – मार्च 2021 तक)	अनारोपित शास्ति (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
1	फोर सीजन्स फाउंडेशन	1,13,316	13.31	30.07.2014	28.01.2015	74	3.28
2	एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	60,954	7.92	10.02.2017	11.08.2017	44	1.16
3	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	20,500	14.73	30.05.2019	30.11.2019	16	0.79
4	विनायक एजुकेशन सोसाइटी	20,251	3.84	28.02.2017	29.08.2017	43	0.55
5	श्री साईं कृपा सोसाइटी	6,435.55	1.01	09.01.2014	10.07.2014	65	0.27
योग							**6.05**

स्रोत: जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी का पट्टा विलेख वर्ष 2005 में निष्पादित किया गया था जब क्रियाशीलता प्रमाण पत्र को अनिवार्य नहीं किया गया था। क्रियाशीलता प्रमाण पत्र की आवश्यकता विवरणिका एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुसार लगाई जा सकती है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी के प्रकरण में फरवरी 2017 में, अर्थात् एमआईपीएम के प्रावधानों को लागू करने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया था। अतः आवंटियों द्वारा कार्य पूर्ण होने के छः माह के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था अन्यथा शास्ति आरोपित की जानी थी।

योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता

5.5.7 नमूना प्रकरणों की लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि योजना विवरणिकाओं के कई नियम एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई। इन लेखापरीक्षा आपत्तियों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी है।

पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति का कम आरोपण

5.5.7.1 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना एवं भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेना आवश्यक है। ऐसा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त करने योग्य होगा। असाधारण परिस्थितियों में, मुख्य कार्यपालक अधिकारी या उनके अधिकृत अधिकारी वार्षिक पट्टा किराया के समतुल्य शास्ति के भुगतान पर अधिकतम 12 माह के लिए समय विस्तार प्रदान कर सकते हैं।

अग्रेतर, जीनीडा के आदेश (24 अगस्त 2012 एवं 09 सितम्बर 2014) संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हेतु शास्ति की दर, प्रथम वर्ष के दौरान समानुपातिक वार्षिक पट्टा किराया के बराबर; तत्पश्चात् समानुपातिक वार्षिक पट्टा किराया के 1.5 गुना की दर से 24 माह तक तथा पट्टा विलेख निष्पादन

में 24 माह से अधिक विलम्ब के लिए प्रति माह प्रीमियम धनराशि के एक प्रतिशत की दर, प्रावधानित करते थे।

आईटी भूखण्डों के आवंटन के प्रकरण में, जीनीडा ने निर्णय लिया (85वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31 अगस्त 2010) कि आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा एवं उसके पश्चात् कब्जा आदेश निर्गत होने के पंद्रह दिनों के अन्दर भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेना होगा। यदि समय विस्तार प्रदान किया जाता है, तो वह समय विस्तार प्रदान करने के समय प्रचलित नियम के अनुसार समानुपातिक आधार पर शास्ति के भुगतान के अधीन होगा।

संस्थागत एवं आईटी आवंटन के 26 प्रकरणों में, पट्टा विलेख निर्धारित समय के पश्चात् निष्पादित किये गए थे किंतु जीनीडा ने ₹ 14.68 करोड़ की शास्ति आरोपित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से छः प्रकरणों में एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 20 प्रकरणों में, पट्टा विलेख निर्धारित समय के उपरान्त निष्पादित किए गए थे किंतु जीनीडा ने पट्टा निष्पादन में विलम्ब के लिए संस्थागत भूखण्डों हेतु ₹ 7.00 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.5.9)*** की धनराशि की शास्ति एवं आईटी भूखण्डों हेतु ₹ 7.68 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.5.10)*** की धनराशि की शास्ति आरोपित नहीं की थी।

इस प्रकार, जीनीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न करके 26 आवंटियों को ₹ 14.68 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया एवं उस सीमा तक हानि वहन की क्योंकि संस्थागत प्रभाग द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि संस्थागत भूखण्डों के प्रकरण में चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए 30 दिनों की समय–सीमा की शर्त वर्ष 2008 में अपनाई गई थी। अग्रेतर, आवंटी पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, बोर्ड के निर्णय [32] के अनुसार शास्ति के साथ दिसम्बर 2020 तक का समय विस्तार दिया गया था। यदि आवंटी विस्तारित समयावधि के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो निरस्तीकरण के लिए कार्यवाही आरम्भ की जाएगी। आईटी भूखण्डों के प्रकरण में, जीनीडा ने कहा कि कुछ प्रकरणों में आवंटी द्वारा प्रीमियम शीर्ष के अन्तर्गत अतिरिक्त धनराशि जमा करने एवं आवंटी द्वारा निर्धारित समय–सीमा के अन्दर स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के कारण संभवतः शास्ति वसूल नहीं की गयी है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि संस्थागत भूखण्डों के लिए योजना विवरणिका एवं आईटी भूखण्डों के लिए बोर्ड के निर्णय (85वीं बोर्ड बैठक) के नियम एवं शर्तों के अनुसार, चेकलिस्ट निर्गत करने के पश्चात् पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित की जानी थी। अग्रेतर, दृष्टांत प्रकरणों में आवंटियों को निर्गत की गई चेकलिस्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि निर्धारित 30 दिनों से अधिक का समय विस्तार शास्ति आरोपित करने के उपरान्त दिया जाएगा। इसके अलावा, जीनीडा ने प्रस्तर में उल्लिखित संस्थागत भूखण्डों के सभी प्रकरणों में पट्टा विलेख एमआईपीएम के अनुमोदन (अप्रैल 2008) के उपरांत निष्पादित की थी जिसमें पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित करने का प्रावधान था। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में आवंटन की तिथि (मार्च 2011) से 11 वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद आज तक (जुलाई 2022) पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, तथापि आवंटन निरस्त करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

[32] बोर्ड ने अपनी 117वीं बैठक दिनांक 10 फरवरी 2020 में उन आवंटियों के लिए शास्ति के साथ पट्टा विलेख के निष्पादन की अंतिम तिथि 31 दिसम्बर 2020 तक बढ़ाने का निर्णय लिया, जिनके पट्टा विलेख के निष्पादन की समयावधि पहले ही समाप्त हो चुकी थी।

प्रीमियम का गलत निर्धारण

गलत भूमि दर प्रभारित करके जीनीडा ने सात आवंटियों को प्रीमियम, पट्टा किराया, ब्याज एवं स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 183.26 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

5.5.7.2 वर्ष 2003–04 एवं 2008–09 के लिए योजना विवरणिकाओं की भुगतान योजना के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करती हैं कि आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि को आवंटन की तिथि माना जाएगा। वर्ष 2009–10 की योजना विवरणिका में यह शर्त निर्दिष्ट करती है कि संस्थागत भूखण्ड के आवंटन की स्थिति में आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि पर प्रचलित दर से प्रीमियम प्रभारित किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के सात प्रकरणों में आवंटन के समय की दर को अपनाने के बजाय आवेदन के समय प्रचलित दर को अपनाने अथवा भिन्न श्रेणी के आवंटन की दर को अपनाने के कारण गलत आवंटन की दर प्रभारित की गयी थी। विवरण **तालिका 5.5.11** में दिया गया है:

तालिका 5.5.11: प्रीमियम के गलत निर्धारण के कारण हानि का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभारित किए गए दर की अवधि	प्रभारित किए जाने वाले दर की अवधि	भूमि प्रीमियम का कम आरोपण (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया का कम आरोपण (₹ करोड़ में)	प्रीमियम एवं पट्टा किराया पर आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से मार्च 2021 तक का ब्याज (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9=(7+8)*8%*एन
1	एकुरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	26.05.2005	60954.52	2004-05	2005-06	1.58	0.43	2.55
2	जी बी एजुकेशनल सोसाइटी	20.05.2005	20328.36	2004-05	2005-06	0.56	0.15	0.90
3	विश्वनाथ एजुकेशनल एण्ड चैरिटेबल ट्रस्ट	13.04.2006	6411.89	2005-06	2006-07	0.40	0.11	0.61
			5882.96	2005-06	2010-11	2.18	0.60	2.28
4	साकेत एजुकेशनल सोसाइटी	12.05.2005	202342.80	2004-05	2005-06	3.49	0.96	5.67
5	स्टेलर पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	30.05.2005	10000.62	2004-05	2005-06	0.26	0.07	0.42
6	जगन्नाथ गुप्ता मेमोरियल एजुकेशनल सोसाइटी	10.02.2006	111.45	2005-06	2017-18[33]	0.15	0.04	0.05
7	सनहिल हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	17.07.2009 31.03.2011	121410 40500	अस्पताल की दर के बजाय विश्वविद्यालय के लिए लागू कम भूमि दर को गलत तरीके से लागू किया गया		62.83	17.28	75.30
योग						**71.45**	**19.64**	**87.78.**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

गलत भूमि दर के प्रयोग के परिणामस्वरूप मार्च 2021 तक ₹ 71.45 करोड़ के भूमि प्रीमियम तथा ₹ 19.64 करोड़ के पट्टा किराया के साथ–साथ ₹ 87.78 करोड के ब्याज की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, ₹ 4.39 करोड़ के कम जमा स्टाम्प शुल्क के कारण राज्य के राजकोष को भी हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने सात आवंटियों को प्रीमियम, पट्टा किराया, ब्याज एवं स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 183.26 करोड़ का अनुचित लाभ दिया तथा उस सीमा तक हानि वहन की क्योंकि संस्थागत एवं वित्त प्रभागों द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया, जिसके लिए सरकार/जीनीडा सम्बन्धित अधिकारियों पर उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती है।

[33] नवम्बर 2017 में आवंटित 111.45 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि का क्षेत्र।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। अग्रेतर, राज्य सरकार ने जीनीडा को योजना विवरणिका से विचलन की जाँच करने का निर्देश दिया। जीनीडा ने कहा कि जाँच के पश्चात् दोषी कर्मचारियों एवं आवंटियों के विरुद्ध उचित कार्यवाही की जाएगी जिसका परिणाम प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

कम प्रीमियम प्रभारित करना

5.5.7.3 जीनीडा के बोर्ड की 57वीं बैठक (20 मार्च 2006) में वर्ष 2006–07 के लिए विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि के विक्रय मूल्य के निर्धारण/अनुमोदन से सम्बन्धित एजेंडा रखा गया था। बोर्ड ने स्वीकृति देते हुए कहा कि आईटी उपयोग के लिए आवंटित भूमि के प्रकरण में, आवंटन की दर संस्थागत या औद्योगिक दर, जो भी अधिक हो, के आधार पर निर्धारित की जाएगी। वर्ष 2006–07 के लिए संस्थागत एवं औद्योगिक भू–उपयोग हेतु स्वीकृत दरें **तालिका 5.5.12** में नीचे दी गई हैं:

तालिका 5.5.12: वर्ष 2006–07 के लिए संस्थागत एवं औद्योगिक भूमि दर का विवरण

स्लैब (क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	औद्योगिक (₹ प्रति वर्गमीटर)	संस्थागत (₹ प्रति वर्गमीटर)
1000 से कम	2850	2850
1000-4000	2150	2275
4000-8000	2050	1780
8000-12000	1950	1760
12000-20000	1850	1760
20000-30000	1750	1740
30000-40000	1600	1740
40000-50000	1450	1720
50000-60000	1300	1720
60000-80000	1200	1375
80000-100000	1150	1375
100000-120000	1100	1375
120000 से अधिक	1050	1375

स्रोत: जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

उच्च औद्योगिक भूमि दर के बजाय निम्न संस्थागत भूमि दर पर 21 भूखण्ड आवंटित किये गये जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों को ₹ 2.68 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2006–07 में आईटी भूखण्डों के किए गए 24 आवंटनों में से 21 भूखण्डों का आवंटन जीनीडा द्वारा संस्थागत दरों पर, बिना यह जाँचे कि क्या प्रभारित की गयी दरें बोर्ड द्वारा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए अनुमोदित दरों से अधिक थीं, किया गया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा को प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किराया के रूप में कुल ₹ 2.17 करोड़[34] की हानि वहन करनी पड़ी ***(परिशिष्ट–5.5.11)***। उपरोक्त के अतिरिक्त, इससे राज्य के राजकोष को (पाँच प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क) ₹ 0.11 करोड़[35] की हानि हुई।

अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने देखा कि 21 आवंटनों में से 11 आवंटन[36] देय धनराशि के भुगतान/परियोजना को पूर्ण करने में विफलता के कारण निरस्त कर दिए गए थे। इन निरस्त प्रकरणों में संस्थागत दरों के आधार पर ₹ 2.01 करोड़ से कम प्रीमियम प्रभारित

[34] प्रीमियम: ₹ 1.29 करोड़ एवं एकमुश्त पट्टा किराया (27.5 प्रतिशत): ₹ 0.88 करोड़। इस धनराशि में निरस्त किये गए 11 भूखण्डों का प्रीमियम सम्मिलित नहीं है।

[35] सभी 21 भूखण्डों के सम्बन्ध में प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किराया पर आगणित।

[36] स्काईलिंकर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, एम.एम. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, डी.एम. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, वज सॉफ्ट सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड, सुभा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, एमएमए इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी आईटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्प्लेंडर इन्फोपार्क टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड एवं विकास आईटी पार्क डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

करने के कारण आवंटियों से ₹ 0.40 करोड़ की धनराशि कम जब्त[37] की गई। इस प्रकार, जीनीडा को कुल ₹ 2.57 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को हानि हुई एवं सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों के सम्यक सतर्कता के निर्वहन न करने के कारण भूमि दर के गलत निर्धारण से 21 आवंटियों को ₹ 2.68 करोड़[38] का अनुचित लाभ दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि प्रीमियम निर्धारित दर से प्रभारित किया गया था एवं जीनीडा को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई।

उत्तर त्रुटिपूर्ण है क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों में, बोर्ड के निर्णय के अनुसार उच्च औद्योगिक भूमि दर के बजाय कम संस्थागत भूमि दर पर भूखण्ड आवंटित किये गए थे।

ब्याज दर में परिवर्तन से आवंटियों को अनुचित लाभ

5.5.7.4 योजना विवरणिका (आईएनएस10–2014) के विशेष नियम एवं शर्तों के खण्ड ए–3 के अनुसार, शेष प्रीमियम धनराशि (आवेदन धनराशि एवं आवंटन धनराशि को समायोजित करने के पश्चात्) का भुगतान 12 समान छःमाही किश्तों में 13 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ करना होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आठ आवंटन प्रकरणों में, संस्थागत प्रभाग ने योजना विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन करते हुए 13 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किश्तों पर ब्याज प्रभारित किया जैसा कि **तालिका 5.5.13** में वर्णित है।

तालिका 5.5.13: ब्याज दर में परिवर्तन के कारण हानि का विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	योजना विवरणिका के अनुसार 13 प्रतिशत की दर से किश्त	आवंटन पत्र के अनुसार 12 प्रतिशत की दर से किश्त	किश्त में कम वसूली (₹ लाख में)	किश्तों की संख्या	किश्तों में कुल कम वसूली
1	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	126.36	122.96	3.39	12	40.71
2	सेंट जेवियर्स एजुकेशन ट्रस्ट	375.86	365.77	10.09	12	121.11
3	देशराज जन कल्याण समिति	74.27	72.27	1.99	12	23.93
4	ज्ञान गंगोत्री एजुकेशनल सोसाइटी	66.80	65.01	1.79	12	21.53
5	श्री कृष्णा लाइफ लाइन सुपर स्पेशियलिटी हॉस्पिटल लिमिटेड	62.20	60.53	1.67	12	20.04
6	फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	9.94	9.68	0.27	12	3.20
7	दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी	124.03	120.70	3.33	12	39.96
8	श्री आदिचुंचनगिरी शिक्षण ट्रस्ट	287.07	279.37	7.70	12	92.40
योग						**362.88**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने आठ आवंटियों से कम दर पर ब्याज वसूल किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.63 करोड़ की हानि हुई।

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि जीनीडा उपरोक्त आठ आवंटियों से निर्धारित ब्याज प्रभारित करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.63 करोड़ की हानि हुई एवं इन आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया।

---

[37] विवरणिका की शर्त के अनुसार, आवंटी द्वारा चूक के कारण आवंटन निरस्त करने की स्थिति में, प्रीमियम का 20 प्रतिशत जब्त किया जाना था।

[38] प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किरायाः ₹ 2.57 करोड़; तथा स्टाम्प शुल्कः ₹ 0.11 करोड़।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटन के समय वित्त विभाग के आदेश (09 जून 2014) के अन्तर्गत ब्याज की दर 12 प्रतिशत थी, इसलिए योजना विवरणिका के अनुसार 13 प्रतिशत की दर के बजाय 12 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रभारित किया गया था। अतः प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई है। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि उसने डीपीएस सोसाइटी से धनराशि वसूल कर ली है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उक्त योजना 28 जनवरी 2014 को आरम्भ की गई थी जबकि वित्त विभाग का उपरोक्त आदेश 5 जून 2014 के पश्चात् आरम्भ की गई योजनाओं पर लागू था। विशेषतः, लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने के पश्चात् जीनीडा ने डीपीएस सोसाइटी से ₹ 39.96 लाख में से ₹ 34.67 लाख की वसूली की है किंतु अन्य मामलों में नहीं की है।

देय स्टाम्प शुल्क के स्थान पर बैंक गारंटी प्राप्त नहीं करने/नवीनीकरण न कराने के कारण राज्य के राजकोष को हानि

5.5.7.5 आईटी एवं आईटीईएस भूखण्डों के लिए योजना विवरणिकाएँ यह प्रावधानित करतीं हैं कि:

- यदि आवंटी पट्टा विलेख पर स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त करना चाहता है, तो छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की धनराशि जीनीडा के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक की बैंक गारंटी (बीजी) के निष्पादन द्वारा सुरक्षित की जाएगी एवं आवंटी द्वारा इसे प्रत्येक अवधि की समाप्ति के पश्चात् तब तक नवीनीकृत किया जाना जारी रखा जाएगा जब तक परियोजना/इकाई पूर्ण एवं क्रियाशील नहीं हो जाती तथा पट्टादाता द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी निर्गत नहीं कर दिया जाता।

आवंटियों द्वारा शर्तों के अनुपालन में चूक के बावजूद देय स्टाम्प शुल्क के बदले बैंक गारंटी प्राप्त न करने/नवीनीकरण न कराने के कारण जीनीडा ने 10 आवंटियों को ₹ 26.31 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया।

- परियोजना की स्थापना के लिए आईटी एवं इलेक्ट्रॉनिक्स विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों तथा मानकों के किसी भी उल्लंघन की स्थिति में एवं इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए योजना विवरणिका की शर्तों का पालन नहीं करने की स्थिति में, आवंटी 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ स्टाम्प शुल्क के बराबर धनराशि का भुगतान पट्टादाता को करने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि वह उक्त धनराशि जमा करने में विफल रहता है, तो पट्टादाता द्वारा बैंक गारंटी उक्रिय एवं भुनाया जाएगा तथा कोषागार में जमा किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 10 आवंटी, जिन्हें स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की गई थी, परियोजना को क्रियाशील बनाने की समयावधि का पालन करने में विफल रहे। तथापि, इन आवंटियों में से, सात आवंटियों द्वारा प्रस्तुत कुल ₹ 17.98 करोड़ की बीजी बिना नवीनीकरण के समाप्त हो गई, जबकि तीन पट्टाधारकों ने स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष ₹ 5.64 करोड़ की बीजी प्रस्तुत नहीं की थी। इस प्रकार, जीनीडा उपरोक्त प्रकरणों में बीजी लेने एवं नवीनीकरण का अनुश्रवण करने में विफल रहा। इसके परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को स्टाम्प शुल्क (₹ 9.51 करोड़) एवं उस पर ब्याज (₹ 16.80 करोड़) के रूप में ₹ 26.31 करोड़ की हानि हुई ***(परिशिष्ट–5.5.12)*** क्योंकि स्टाम्प शुल्क छूट की शर्तों के अनुपालन में चूक के पश्चात्, आवंटियों से धनराशि की वसूली नहीं की जा सकी।

इस प्रकार, जीनीडा ने संस्थागत एवं वित्त प्रभागों के सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों की ओर से लापरवाही के कारण 10 आवंटियों को ₹ 26.31 करोड़ का अनुचित लाभ दिया। जीनीडा चूक के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि निर्धारित समय सीमा के अन्दर परियोजनाओं को पूर्ण करने में विफल रहने वाले आईटी आवंटियों के विरुद्ध ब्याज सहित छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही शुरू की जा रही है। अग्रेतर, जिन आवंटियों के सापेक्ष अतिदेय धनराशि है एवं जिन्होंने निर्धारित समय–सीमा के अन्दर परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया है उनका आवंटन निरस्त कर

दिया गया है एवं उनकी धनवापसी स्टाम्प शुल्क की छूट के साथ ब्याज की वसूली के उपरान्त अंतिमिकृत की जाती है।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है। अग्रेतर, उपरोक्त प्रकरणों में जीनीडा द्वारा की गई वास्तविक वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

परियोजनाओं के अनुश्रवण में कमियाँ

5.5.7.6 पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात्, आवंटी निर्धारित समयावधि के अन्दर अपनी परियोजना स्थापित करे, यह अनुश्रवण करना जीनीडा का कर्तव्य है। भवन निर्माण पूर्ण करने के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा का योजना प्रभाग उत्तरदायी है। आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख में उल्लिखित नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए संस्थागत प्रभाग उत्तरदायी है।

(i) नियत समयावधि के अनुसार परियोजनाओं के पूर्ण होने का अनुश्रवण करने में विफलता

आवंटियों द्वारा आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के बावजूद, जीनीडा ने न तो 22 आईटी भूखण्डों का आवंटन निरस्त किया एवं न ही प्रीमियम का 20 प्रतिशत ₹ 67.58 करोड़ जब्त किया।

आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए निर्गत योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तें पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर विस्तृत ले–आउट प्रस्तुत करने एवं दो वर्ष के अन्दर जीनीडा के अनुमोदन के लिए विस्तृत भवन योजना प्रस्तुत करने को निर्धारित करते हैं। आवंटी तीन वर्ष के अन्दर, अनुमन्य आच्छादित क्षेत्र के 30 प्रतिशत के बराबर निर्माण को प्रथम चरण में पूर्ण करने एवं भूमि लागत को छोड़कर ₹ 4.00 करोड़ प्रति एकड़ की दर से न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का न्यूनतम 30 प्रतिशत निवेश करने के लिए बाध्य थे। आवंटियों को परियोजना को सात वर्षों में पूरी तरह से पूर्ण करना था एवं यदि आवंटी द्वारा स्टाम्प शुल्क छूट का लाभ उठाया जाता है, तो परियोजना की पूर्णता अवधि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष होगी। भूमि लागत को छोड़कर निवेश के प्रमाण के रूप में, आवंटी को प्रत्येक वर्ष के पूर्ण होने के एक माह के अन्दर अर्थात् अगले वर्ष के अप्रैल तक, वार्षिक आधार पर चार्टर्ड अकाउंटेंट (सीए) एवं अनुमोदित मूल्यांकक का वार्षिक प्रमाण पत्र जीनीडा को प्रस्तुत करना आवश्यक था।

इसके अलावा, योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि यदि आवंटी पंजीकरण/आवंटन/पट्टे के नियम एवं शर्तों का विच्छेद/उल्लंघन करता है, तो जीनीडा को आवंटन निरस्त करने का अधिकार है। निरस्त करने की स्थिति में, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या निरस्त करने की तिथि तक जमा की गई धनराशि, जो भी कम हो, को जब्त कर लिया जाएगा।

लेखापरीक्षा में जाँच किये गए आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 22 प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा किः

- तीन आवंटियों[39] ने 10 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी अब तक (मार्च 2021) न तो ले–आउट एवं न ही विस्तृत भवन योजना प्रस्तुत की है।

- जीनीडा द्वारा 19 आवंटियों का ले–आउट/भवन योजनाओं को स्वीकृत किया गया था परंतु इनमें से किसी भी आवंटी ने न तो अब तक (मार्च 2021) परियोजना के प्रथम चरण का निर्माण पूर्ण किया है एवं न ही किसी भी समय विस्तार के लिए आवेदन किया है। अग्रेतर, कोई भी आवंटी जीनीडा को चार्टर्ड अकाउंटेंट (सीए) एवं अनुमोदित मूल्यांकक के निवेश का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं कर रहे थे।

[39] एगब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड, आहूजा एण्ड आनंद रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड एवं पिवटल इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड।

आवंटियों द्वारा आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के पश्चात्, जीनीडा ने न तो इन आवंटनों को निरस्त किया एवं न ही इन आवंटियों से प्रीमियम का 20 प्रतिशत के समतुल्य ₹ 67.58 करोड़ जब्त किया ***(परिशिष्ट–5.5.13)***।

इस प्रकार, आवंटियों द्वारा योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में जीनीडा की ओर से विफलता के कारण, आईटी उद्योगों के विकास के अभीष्ट उद्देश्य की पूर्ति हेतु इनमें से किसी भी परियोजना को अब तक (31 मार्च 2021) पूर्ण नहीं किया जा सका है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि यदि आवंटी द्वारा पट्टे की शर्तों के अनुसार समय पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तो नोटिस देकर आवंटन निरस्त करने की कार्यवाही की जाती है।

उत्तर सामान्य था एवं लेखापरीक्षा आपत्ति में इंगित नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के विशिष्ट उदाहरणों पर मौन था।

तथ्य यह है कि परियोजनाएं निर्धारित समय से अधिक विलम्बित थीं तथा आवंटन के नियम एवं शर्तों के अनुसार उपरोक्त आवंटियों के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई।

(ii) पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन

टाइम्स शॉपी सेंटर प्राइवेट लिमिटेड को आईटी पार्क की स्थापना के लिए 80,940 वर्गमीटर (20 एकड़) का आईटी भूखण्ड ₹ 17.30 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया (मार्च 2008) गया था। पट्टा विलेख मार्च 2010 में निष्पादित किया गया था जिसमें यह प्रावधान था कि आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थानों का उपयोग आईटी/आईटीईएस स्थानों के उप–पट्टाधारकों द्वारा स्वयं के उपयोग के लिए किया जाएगा एवं डेवलपर (आवंटी) आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों को वाणिज्यिक एवं आवासीय स्थान बेचने (हस्तांतरण) के अधिकार का प्रयोग विकसित आईटी/आईटीईएस स्थान के अनुपात में करेगा। परियोजना का पहला चरण पूर्ण हो गया था जिसके लिए 'पार्ट कंप्लीशन सर्टिफिकेट' निर्गत (मार्च 2017) किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत प्रभाग आवंटी द्वारा पट्टा विलेख की निम्नलिखित शर्तों के उल्लंघन का अनुश्रवण करने में विफल रहा:

जीनीडा आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जबकि उसने अनियमित रूप से वाणिज्यिक गतिविधि के लिए आईटी स्थान का उपयोग करने की अनुमति दी एवं आवासीय तथा वाणिज्यिक स्थान को स्वयं के उपयोग के अलावा हस्तांतरित कर दिया।



छायाचित्र 5.5.1: टाइम्स शॉपी आईटी स्थान जिसे भण्डारण के उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया है (नीली छत)

- आईटी नीति 2012 यह निर्दिष्ट करती है कि आईटी उद्योग में आईटी हार्डवेयर एवं आईटी/आईटीईएस इकाइयाँ/कम्पनियाँ सम्मिलित हैं। आईटी इकाइयों/कम्पनियों में आईटी एप्लिकेशन, सॉफ्टवेयर एवं आईटी सेवाएं सम्मिलित हैं तथा आईटी सक्षम

सेवाओं में बीपीओ/केपीओ[40]/परामर्श/एनीमेशन एवं गेमिंग तथा अन्य ज्ञान उद्योग इकाइयाँ जैसे नैनो प्रौद्योगिकी, दूरसंचार, आदि सम्मिलित हैं। हालाँकि, जीनीडा ने 103वीं बोर्ड बैठक (14 दिसम्बर 2015) में आवंटी को मोबाइल फोन असेंबलिंग, बैक ऑफिस, आर एण्ड डी एवं भण्डारण उद्देश्यों के लिए गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड (गति केडब्ल्यूई) को आईटी स्पेस किराए पर देने की अनुमति दी।

इस सम्बन्ध में, लेखापरीक्षा ने देखा कि गति केडब्ल्यूई लॉजिस्टिक्स व्यवसाय में है एवं इसकी सेवाओं में तीव्रगामी वितरण, वाणिज्य, हवाई माल भाड़ा तथा आपूर्ति श्रृंखला प्रबन्धन सम्मिलित है। अग्रेतर किराए के स्थान का उपयोग भण्डारण के लिए किया जा रहा था, अर्थात् वाणिज्यिक उपयोग ***(छायाचित्र 5.5.1)*** जो कि आईटी नीति एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन था। यहां यह ध्यान देने योग्य है कि वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवंटन दर आईटी उपयोग के लिए दरों से अधिक थी।

- आवंटी ने पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार वार्षिक प्रमाण पत्र एवं प्रथम तीन वर्षों में 24 करोड़ के न्यूनतम निवेश व्यय की आवश्यकता के सापेक्ष 2009–10 से 2011–12 की अवधि के लिए ₹ 22.14 करोड़ का सीए का एकल व्यय प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया था।

- पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थानों का उपयोग आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों द्वारा स्वयं के लिए किया जाना था। तथापि, यह देखा गया कि आवंटी ने पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए 84 आवासीय इकाइयों एवं दुकानों के हस्तांतरण का अनुबंध आईटी स्थान के उप–पट्टाधारकों के अलावा अन्य व्यक्तियों के साथ किया था।

इस प्रकार, जीनीडा आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जबकि आवंटी ने अनियमित रूप से भण्डारण व्यवसाय जैसे वाणिज्यिक गतिविधि के लिए आईटी स्थान के उपयोग की अनुमति दी तथा आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थान को स्वयं के उपयोग के अलावा हस्तांतरित किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटी को मोबाइल फोन असेंबलिंग, बैक ऑफिस, आर एण्ड डी एवं भण्डारण के लिए गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड को आईटी स्पेस किराए पर देने की अनुमति दी गई थी, जो कि पट्टा विलेख का उल्लंघन नहीं था। आगे यह भी कहा गया था कि आवंटी को विकसित क्षेत्र बेचने की अनुमति पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार दी गई थी एवं तदनुसार आवासीय स्थान विकसित किए गए हैं किंतु आवासीय स्थानों के लिए कोई उप–पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि विकासकर्ता (आवंटी) आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों को वाणिज्यिक एवं आवासीय स्थान बेचने (हस्तांतरित) के अधिकार का प्रयोग केवल उनके स्वयं के उपयोग के लिए करेगा। इसके अलावा, पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तें वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आईटी/आईटीईएस स्थान के उपयोग की अनुमति नहीं देते, किंतु आवंटी ने स्थान को गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड को किराए पर दिया था जो कि किराए के स्थान पर भण्डारण गतिविधि में लगा हुआ है जो कि आईटी नीति 2012 के अनुसार आईटी/आईटीईएस से सम्बन्धित उपयोग नहीं है। इसके अतिरिक्त, जीनीडा का यह तर्क कि आवासीय स्थानों के लिए कोई उप–पट्टा निष्पादित नहीं किया गया है, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी ने उन व्यक्तियों के साथ दुकानों एवं आवासीय इकाइयों के हस्तांतरण के लिए अनुबंध किया था, जो आईटी/आईटीईएस के उप–पट्टाधारक नहीं है।

[40] बिजनेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग/नॉलेज प्रोसेस आउटसोर्सिंग।

पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन

5.5.7.7 योजना विवरणिकाओं में यह प्रावधानित है कि आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की सूची प्राधिकरण के सूचना पट्ट पर प्रदर्शित की जानी चाहिए। उपलब्ध भूखण्डों को इस तरह से सूचीबद्ध करने से कई आवेदकों को एक ही भूखण्ड के आवंटन से भी बचा जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने गोमती ऑटो प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में सेक्टर स्वर्ण नगरी में 2,460.30 वर्गमीटर क्षेत्रफल का संस्थागत भूखण्ड (एफ–14/2) का आवंटन एवं पट्टा विलेख निष्पादन (सितम्बर 2004) ₹ 33.21 लाख के प्रीमियम पर किया था।

उपलब्ध भूखण्डों के विवरण के रख–रखाव की प्रणाली में कमी के कारण पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन किया गया।

आगे यह भी देखा गया कि श्री कृष्णा लाइफलाइन सुपर स्पेशियलिटी अस्पताल (श्री कृष्णा अस्पताल) को सुपर स्पेशियलिटी अस्पताल स्थापित करने के लिए सेक्टर स्वर्ण नगरी में 5,000 वर्गमीटर का भूखण्ड (एफ–14/1,2) आवंटित (मार्च 2015) किया गया था जिसमें गोमती ऑटो प्राइवेट लिमिटेड को पूर्व से आवंटित भूखण्ड भी सम्मिलित था। आवंटी श्री कृष्णा अस्पताल को ₹ 7.25 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटन पत्र (मार्च 2015) निर्गत किया गया था।

पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन उपलब्ध भूखण्डों के विवरण के रख–रखाव की प्रणाली में कमी को दर्शाता है क्योंकि जीनीडा उक्त भूखण्ड की उपलब्धता का आंकलन करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार (नवम्बर 2020) किया एवं कहा कि छोटे भूखण्ड के लिए आवंटी (श्री कृष्णा अस्पताल) से स्वीकृति के उपरान्त चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी। यदि आवंटी कम आकार के भूखण्ड को स्वीकार नहीं करता है तो धन वापसी की जाएगी।

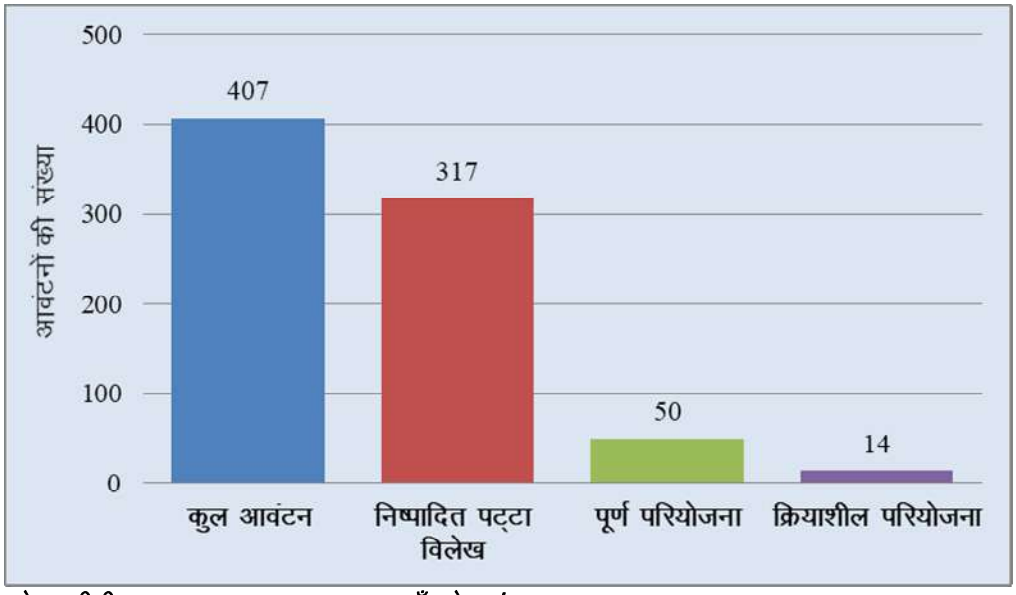
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन का परिणाम

5.5.8 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका में नियम एवं शर्तें, पट्टा विलेख के निष्पादन के तीन वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर परियोजना को पूर्ण करने के लिए निर्दिष्ट करते थे। इन परियोजनाओं को क्रियाशील बनाने के लिए छः माह की अतिरिक्त अवधि दी गई थी। आईटी भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में परियोजना को पट्टा विलेख के निष्पादन से सात वर्षों के अन्दर पूर्ण किया जाना अपेक्षित था। आईटी आवंटनों में जीनीडा द्वारा क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत करने का कोई प्रावधान नहीं था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान आवंटित 407 संस्थागत एवं 190 आईटी भूखण्डों में से मार्च 2021 तक 301 संस्थागत भूखण्ड (2005–06 से 2016–17 के दौरान आवंटित) क्रियाशील किए जाने एवं 40 आईटी भूखण्ड (2005–06 से 2007–08 के दौरान आवंटित) कार्यपूर्ति किए जाने के योग्य थे। इनके विरुद्ध, 14 संस्थागत भूखण्डों (4.65 प्रतिशत) पर परियोजनाओं को क्रियाशील बनाया गया था एवं केवल एक आईटी भूखण्ड (2.5 प्रतिशत) मार्च 2021 तक पूर्ण किया गया था। इसके कारण जीनीडा का संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों को विकसित करने का उद्देश्य प्राप्त नहीं हो सका।

संस्थागत भूखण्डों पर परियोजनाओं की पूर्णता एवं क्रियाशीलता की स्थिति ***परिशिष्ट–5.5.14*** में वर्णित है। **चार्ट 5.5.4** आवंटित 407 संस्थागत भूखण्डों की स्थिति को दर्शाता है।

चार्ट 5.5.4: मार्च 2021 तक आवंटित 407 संस्थागत भूखण्डों की स्थिति

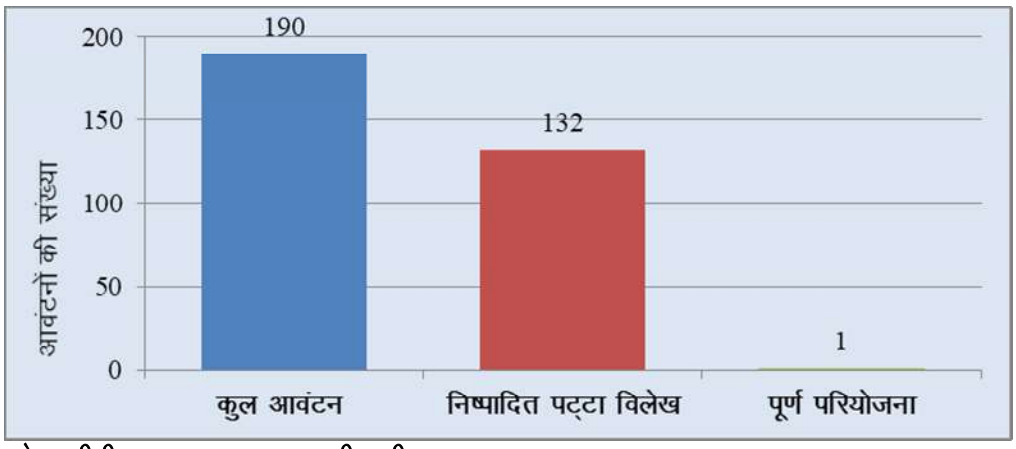


स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए आँकड़े एवं सूचना

उपरोक्त से स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान, जीनीडा ने 407 संस्थागत भूखण्ड (435.56 हेक्टेयर क्षेत्रफल) आवंटित किए, जिनमें से केवल 376.08 हेक्टेयर क्षेत्रफल के 317 संस्थागत भूखण्डों (78 प्रतिशत) का पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था जबकि चेकलिस्ट निर्गत होने के 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख के निष्पादन की आवश्यकता/प्रावधान है। निष्पादित 317 पट्टा विलेखों में से केवल 50 आवंटी (16 प्रतिशत) 94.60 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजनाओं को पूर्ण कर सके तथा केवल 14 आवंटी (चार प्रतिशत) 12.54 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजनाओं को क्रियाशील बना सके। इस प्रकार, आवंटित भूखण्डों की कुल संख्या का 97 प्रतिशत तथा कुल आवंटित क्षेत्रफल का 97 प्रतिशत मार्च 2021 तक अक्रियाशील रहा।

इसी प्रकार, आवंटित 190 आईटी भूखण्डों की स्थिति **चार्ट 5.5.5** में दर्शायी गयी है।

चार्ट 5.5.5: मार्च 2021 तक 190 आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति



स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यह स्पष्ट है कि वर्ष 2005–06 से 2020–21 के दौरान 349.60 हेक्टेयर क्षेत्रफल के 190 आवंटित आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में से 132 भूखण्डों (316.83 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाले 69 प्रतिशत) के पट्टा विलेख मार्च 2021 तक निष्पादित किए गए थे। निष्पादित 132 पट्टा विलेखों में से केवल एक आवंटी (एक प्रतिशत से कम) 8.50 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजना को पूर्ण कर सका। पट्टा विलेख के निष्पादन एवं पूर्णता की विस्तृत स्थिति ***परिशिष्ट–5.5.15*** में दी गई है।

आवंटित भूखण्डों पर अधिकांश परियोजनाएं अक्रियशील/अपूर्ण रहीं तथा इन भूखण्डों के व्यापार की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि संस्थागत आवंटन के 47 नमूना मामलों में से चार[41] में एवं आईटी/आईटीईएस आवंटन के 67 नमूना मामलों में से छः[42] में, परिकल्पित परियोजनाओं की स्थापना से पूर्व ही भूखण्डों को मूल आवंटी द्वारा आंशिक/पूर्ण अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तान्तरित कर दिया गया था। यह इंगित करता है कि इन आवंटियों ने व्यापार के उद्देश्य से भूखण्ड प्राप्त किए थे। यह भूखण्डों के आवंटन में जीनीडा की अनुवीक्षण समिति द्वारा परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड की कमी के कारण सुगम हो गया था जैसा कि ***प्रस्तर 5.5.4.2*** में वर्णित है। इसके अलावा, मार्च 2021 तक क्रियाशील किए जाने वाले कुल 301 संस्थागत आवंटनों में से 287 संस्थागत परियोजनाओं को 31 मार्च 2021 तक क्रियाशील नहीं बनाया गया था। इसी प्रकार, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के प्रकरणों में मार्च 2021 तक कार्यपूर्ण होने वाले 40 आवंटनों में से 31 मार्च 2021 तक एक को छोड़कर किसी भी आवंटी ने परियोजना पूर्ण नहीं की थी। इस प्रकार, इन मामलों में भी आवंटियों द्वारा परिकल्पित परियोजनाओं की स्थापना के बजाय भूखण्डों में व्यापार की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अधिकांश मामलों में वर्ष 2018 एवं 2019 में पट्टा विलेख निष्पादित किए गए हैं, जिसके कारण इन्हें क्रियाशील नहीं किया जा सका है। आगे यह कहा गया कि आवंटियों द्वारा परियोजनाओं की कार्यपूर्ति नहीं करने के कारण लगभग 21 आईटी भूखण्डों का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है कि आवंटित भूखण्डों पर अधिकांश परियोजनाएं पूर्ण/क्रियाशील नहीं की जा सकी हैं। अग्रेतर, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारण क्रियाशील नहीं रहने वाली परियोजनाओं के सम्बन्ध में जीनीडा का तर्क भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा भारग्रस्त भूखण्डों के आवंटन एवं चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा विलेख का समय पर निष्पादन सुनिश्चित करने में विफल रहा जैसा कि ***प्रस्तर 5.5.4.1 एवं 5.5.4.3*** में चर्चा की गई है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा, वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के अध्याय में इसी प्रकार के लेखापरीक्षा प्रेक्षणों के लिए सहमत हुए। राज्य सरकार ने कहा कि परियोजनाओं को पूर्ण/क्रियाशील करने में होने वाले दीर्घ विलम्ब के प्रकरण को हल करने के लिए नया कानून बनाया गया है एवं ऐसे मामलों में आवंटनों का निरस्तीकरण प्रभावित होगा।

5.5.9 निष्कर्ष

संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में जीनीडा की प्रणाली एवं प्रक्रियाएँ दोषपूर्ण थीं। अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास एवं अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्ड आवंटित किए गए थे। परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के अभाव ने आवंटन समिति के विवेकाधिकार के लिए क्षेत्र को खुला छोड़ दिया।

आवंटन की शर्तों की घोर अवहेलना की गई चूँकि भूखण्डों को निर्धारित प्रलेखों एवं आवश्यक पंजीकरण/आवंटन धनराशि को जमा किये बिना आवंटित किया गया था। कम आवंटन दर का लाभ देते हुए वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन किया गया था। जीनीडा के बोर्ड के आदेशों का उल्लंघन करते हुए ₹ एक प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर हरित क्षेत्र का आवंटन कर आवंटियों को

[41] रेडियेन्ट पब्लिशर्स एण्ड इन्फॉर्मेशन सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड, फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड, विनायक एजुकेशनल सोसाइटी एवं जीबी एजुकेशनल सोसाइटी।

[42] एसपी साईं आई.टी. प्राइवेट लिमिटेड, पिवटल इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्पेंडर इन्फोपार्क प्राइवेट लिमिटेड, ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड।

अनुचित लाभ दिया गया। योजना विवरणिकाओं की शर्तों के उल्लंघन में कम दरों पर ब्याज प्रभारित किया गया था। जीनीडा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार स्वरूप एवं अंशधारिता में परिवर्तन के लिए शुल्क तथा अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित करने में भी विफल रहा एवं आवंटियों को लोकेशन प्रभार से सम्बन्धित सूचना देने में अपनी विफलता के कारण उसे लोकेशन प्रभार माफ करना पड़ा।

जीनीडा चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय सीमा निर्धारित करने में भी विफल रहा जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं परियोजनाओं की कार्यपूर्ति करने की अवधि बढ़ानी पड़ी। यह परिस्थिति आवंटियों द्वारा परियोजनाओं की कार्यपूर्ति करने के अनुश्रवण एवं विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित करने में उसकी विफलता के कारण और विकट हो गयी। यह सब परियोजनाओं के कार्यपूर्ति होने में विलम्ब में परिणत हुआ। इस प्रकार, जीनीडा संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों को विकसित करने के अपने उद्देश्य में विफल रहा।

5.5.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
29.	राज्य सरकार को श्रेणी की प्रमाणिकता बनाए रखने के लिए संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों को स्पष्ट रूप से परिभाषित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार किया एवं कहा कि ऐसा करते समय इस प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सीटीसीपी) से यथोचित परामर्श किया जाएगा।
30.	जीनीडा को आवंटन के नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना चाहिए एवं चूककर्ताओं का उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।
31.	चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित की जानी चाहिए एवं आवंटनों के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड बनाए जाने चाहिए।

अध्याय–V (6)
फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (6) फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.6.1 जीनीडा के महायोजना 2021 का ज़ोनिंग विनियम, शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर 'कृषि उपयोग क्षेत्र' का प्रावधान करता है जिसका उपयोग अन्य बातों के साथ–साथ फार्म हाउस विकसित करने हेतु किया जा सकता है। जीनीडा ने फार्म हाउसों के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु दो योजनाएं अर्थात् संस्थागत फार्म हाउस योजना एवं कृषि फार्म हाउस योजना आरम्भ की। कृषि उपयोग क्षेत्र में नियोजित विकास करने के उद्देश्य के साथ अनाधिकृत विकास/निर्माण को रोकने एवं इस क्षेत्र को खुले एवं हरित क्षेत्र के रूप में बनाए रखने के लिए संस्थागत फार्म हाउस योजना का आरम्भ जनवरी 2011 में किया गया था। इसके पश्चात्, मई 2015 में, जीनीडा ने कृषि आधारित कृषि फार्म हाउस योजना किसानों को ड्रॉ के आधार पर भूखण्डों का आवंटन के लिए आरम्भ की जिनकी भूमि जीनीडा द्वारा नियोजित विकास हेतु अधिग्रहित की गई थी।

संस्थागत फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत, विकासकर्ताओं को निविदा[1] के आधार पर बड़े भूखण्ड (75 एकड़ से अधिक) आवंटित किये गए थे जिनसे क्षेत्र को विकसित करने की अपेक्षा थी एवं उसे फार्म हाउस के रूप में व्यक्तिगत उपयोग हेतु छोटे भूखण्डों में आगे उप–विभाजित करके उप–पट्टे पर देने की अनुमति दी गई थी। संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों में अधिकतम 15 प्रतिशत तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) के अन्दर एक आवास इकाई, स्टाफ/नौकर क्वार्टर, गार्ड रूम, तरणताल, डेयरी फार्मिंग, पोल्ट्री फार्मिंग, फलोद्यान एवं खेल का मैदान, पार्किंग सुविधा एवं पौधों की नर्सरी का निर्माण सम्मिलित करते हुए गतिविधियाँ अनुमन्य थीं।

कृषि फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत, छोटे आकार के भूखण्ड (4,000 – 10,000 वर्गमीटर) व्यक्तिगत आवेदक किसानों को ड्रॉ के आधार पर आवंटित किये गए थे, जिनकी भूमि नियोजित विकास हेतु जीनीडा द्वारा अधिग्रहित की गई थी। इस योजना में डेयरी फार्मिंग, सुगंधित, औषधीय पौधों, विदेशी एवं जैविक फलों/सब्जियों, बागवानी एवं फूलों की खेती की अनुमति दी गई थी। इसमें भूखण्ड पर चाहरदीवारी के निर्माण की अनुमति दी गई, जबकि अन्य निर्माण अस्थायी प्रकृति के होने थे।

जीनीडा में फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.6.2 जीनीडा ने तीन विकासकर्ताओं को ₹ 371.64 करोड़ के प्रीमियम के साथ–साथ प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराये पर तीन संस्थागत फार्म हाउस भूखण्ड (13,47,982 वर्गमीटर माप क्षेत्रफल) आवंटित (अप्रैल 2011) किये। योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार, पट्टाधारक/उप–पट्टाधारक कब्जे की तिथि से 18 माह के अन्दर निर्माण आरम्भ करेंगे एवं आठ वर्ष की अवधि के अन्दर अधिकतम सात चरणों में निर्माण पूर्ण कर जीनीडा के नियोजन प्रभाग से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करेंगे।

कृषि फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत, जीनीडा द्वारा ग्राम हैबतपुर में 10,000 प्रति वर्गमीटर के 12 भूखण्ड तथा ननउ का राजपुर व अमरपुर ग्राम में 4,000–8,000 वर्गमीटर के 46 भूखण्ड आवंटन हेतु प्रस्तावित किये गए थे। जीनीडा द्वारा एक ड्रॉ का आयोजन किया गया (अगस्त 2015) एवं 15 योग्य आवेदकों (हैबतपुर में 14 भूखण्डों एव ननउ का राजपुर व अमरपुर में एक भूखण्ड हेतु), में से नौ आवेदकों को

[1] दो निविदा प्रणाली अर्थात् तकनीकी एवं वित्तीय निविदाएं।

84,047 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले नौ कृषि फार्म हाउस भूखण्ड[2] ₹ 42.11 करोड़ के प्रीमियम के साथ–साथ प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराये पर आवंटित (सितम्बर 2015) किये गए। योजना के नियम एवं शर्तों में आवंटियों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से दो वर्ष के अन्दर अस्थायी निर्माण पूर्ण करने की आवश्यकता थी।

जीनीडा द्वारा दी गयी सूचना के अनुसार, अप्रैल 2011 से सितम्बर 2015 के दौरान आवंटित 12 फार्म हाउस भूखण्डों के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया एवं ब्याज के विरुद्ध ₹ 645.83 करोड़ का अतिदेय था, जैसा कि **तालिका 5.6.1** में वर्णित है।

तालिका 5.6.1: फार्म हाउस आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय

फार्म हाउस भूखण्डों की श्रेणी	आवंटन की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध अतिदेय थे	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
			मूलधन	मूलधन पर ब्याज	ब्याज सहित पट्टा किराया	योग
संस्थागत फार्म हाउस भूखण्ड	3	3	158.47	316.92	122.21	597.60
कृषि फार्म हाउस भूखण्ड	9	9	26.45	21.78	-	48.23
योग	**12**	**12**	**184.92**	**338.70**	**122.21**	**645.83**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.6.2** में वर्णित है।

तालिका 5.6.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्षों से अधिक	0	0
पाँच से 10 वर्षों तक	7	40.66
तीन से पाँच वर्षों तक	2	338.20
तीन वर्षों से कम	3	266.97
योग	**12**	**645.83**

यद्यपि लेखापरीक्षा ने यह देखा कि जीनीडा के बोर्ड ने अतिक्रमण के कारण कृषि फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन को निरस्त करने एवं आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (चार प्रतिशत ब्याज सहित) वापस करने का निर्णय लिया था (नवम्बर 2019), जैसा कि ***प्रस्तर 5.6.7*** में वर्णित है। तदनुसार आठ आवंटियों को धनराशि वापस कर दिया गया है (जनवरी 2020 से मार्च 2021)। अभिलेखों में बिना किसी कारण के उल्लेख के एक प्रकरण की धन वापसी प्रक्रियाधीन (जुलाई 2022) है।

संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के विरुद्ध संचित देयों का आवंटी–वार विवरण **तालिका 5.6.3** में वर्णित है।

[2] हैबतपुर ग्राम में 12 भूखण्डों में से आठ भूखण्ड सामान्य श्रेणी के आवेदकों हेतु थे एवं चार भूखण्ड आरक्षित श्रेणी के आवेदकों हेतु थे। हैबतपुर में केवल आठ भूखण्ड आवंटित किये गए थे क्योंकि आरक्षित श्रेणी के भूखण्डों के लिए कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुए थे।

तालिका 5.6.3: अप्रैल 2021 तक संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के विरुद्ध संचित देयकों का विवरण

क्र. सं.	आवंटियों का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	मूलधन, पट्टा किराया एवं ब्याज का अतिदेय (₹ करोड़ में)
1	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड लीड सदस्य सहित पाँच[3] सदस्यों का कंसोर्टियम	25 अप्रैल 2011	एफएच-01	3,77,000[4]	332.27
2	गौरसन्स इंडिया लिमिटेड	25 अप्रैल 2011	एफएच-02	4,04,879	90.94
3	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	20 अप्रैल 2011	एफएच-03	5,66,103	174.39
योग				**13,47,982**	**597.60**

स्रोत: जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

अतिदेय प्रीमियम एवं उस पर ब्याज के कारण, जीनीडा ने भूखण्ड एफएच–01 का आवंटन निरस्त कर दिया (अगस्त 2017), हालाँकि, भूखण्ड निरस्त करने का प्रकरण न्यायाधीन है। जबकि एफएच–2 भूखण्ड में आवंटित कुल क्षेत्रफल हेतु पट्टा विलेख निष्पादित की गई थी, एफएच–03 भूखण्ड में आवंटित क्षेत्रफल (5,83,671 वर्गमीटर) को 17,568.15 वर्गमीटर तक कम कर दिया गया था क्योंकि यह जीनीडा के कब्जे में नहीं था (मार्च 2022)। हालाँकि, जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[5] के उल्लंघन के लिए शेष दो चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि एफएच-03 भूखण्ड का क्षेत्रफल 17,568.17 वर्गमीटर तक कम कर दिया गया था जो कि जीनीडा के कब्जे में नहीं था एवं परिणामस्वरूप, जीनीडा द्वारा वास्तविक देयकों के लिए पुनर्गणना की जा रही थी।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.6.3 लेखापरीक्षा ने फार्म हाउसों के नियोजन एवं आवंटन की प्रक्रिया की जाँच की। निष्पादन लेखापरीक्षा के दौरान विस्तृत जाँच हेतु 12 आवंटनों में से, नौ आवंटन (संस्थागत फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत सभी तीन एवं कृषि फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत छह) आईडिया सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर चुने गए थे। इसके अतिरिक्त, जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ छह कृषि फार्म हाउसों का संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा परिणामों को अनुवर्ती प्रस्तरों में निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- नियोजन में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.6.4 से 5.6.4.2)***;
- आवंटन में अनियमितताएं तथा योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन ***(प्रस्तर 5.6.5 से 5.6.5.2)***; एवं
- फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के परिणाम ***(प्रस्तर 5.6.7)***।

---

[3] एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, मेरिटॉन इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, दीपक बंसल, अंशुल बंसल एवं दशमेश प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

[4] आवंटन पत्र के अनुसार क्षेत्रफल क्योंकि पट्टा विलेख निष्पादित नहीं हुआ।

[5] आवेदक/आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण/आवंटन/पट्टा की नियम एवं शर्तों के उल्लंघन एवं/अथवा आवंटन धनराशि जमा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त किये जाने योग्य थे।

नियोजन में कमियाँ

5.6.4 फार्म हाउस भूखण्डों के नियोजन एवं योजना बनाने में पाई गई कमियों की चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना का आरम्भ

5.6.4.1 क्षेत्रीय योजना 2021 में अन्य बातों के साथ–साथ हिंडन नदी को 'प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र' के रूप में वर्गीकृत किया गया जिसमें केवल कुछ गतिविधियों की अनुमति दी गई थी, जैसे कृषि एवं बागवानी, मछलीपालन, वनीकरण सहित सामाजिक वानिकी/वृक्षारोपण एवं क्षेत्रीय मनोरंजक गतिविधियाँ जिसमें क्षेत्रफल के 0.5 प्रतिशत से अधिक कोई निर्माण नहीं होना था। इसके अतिरिक्त, क्षेत्रीय योजना 2021 बाढ़ संभावित क्षेत्रों/नदी के तल/तटों में किसी भी निर्माण या आवास गतिविधियों को प्रतिबंधित करता है।

जीनीडा ने बाढ़ प्रभावित क्षेत्र के अंदर किसी भी प्रकार के निर्माण पर रोक लगाने के उ.प्र. सरकार एवं क्षेत्रीय योजना 2021 के निर्देशों (मार्च 2010) के उल्लंघन में, हिंडन नदी के बाढ़ प्रभावित क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना आरम्भ की।

उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने सभी औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को महायोजनाओं में नदियों के किनारे–किनारे बाढ़ मैदानी क्षेत्र को बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों के रूप में स्पष्ट चित्रण करने के निर्देश दिए (मार्च 2010)। बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों में किसी भी प्रकार के निर्माण को रोकने के लिए, उ.प्र. सरकार ने यह भी निर्देश दिया कि इन क्षेत्रों को हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाए। सम्बन्धित शहरों के जोनिंग विनियम के अन्तर्गत बाढ़ मैदानी क्षेत्रों में सभी प्रकार के निर्माण पर रोक लगाना सुनिश्चित किया जाना था। उ.प्र. सरकार ने आगे निर्देश दिया कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (यूपीआईएडी अधिनियम, 1976) के अन्तर्गत बाढ़ मैदानी क्षेत्रों के अंदर किसी भी प्रकार के निर्माण हेतु कोई अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) नहीं दी जाएगी एवं न ही ऐसे निर्माणों की ले–आउट योजनाओं को अनुमोदित किया जाएगा।

बाढ़ मैदानी क्षेत्रों मे निर्माण न केवल नदी के प्राकृतिक प्रवाह को प्रभावित करता है बल्कि मानव जीवन एवं परिसम्पत्ति के लिए जोखिम पैदा करने के अतिरिक्त अन्य पर्यावरणीय समस्याओं का भी कारण बनता है। यमुना एवं हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में नए फार्म हाउस एवं कंक्रीट निर्माण की रोकथाम से सम्बन्धित आकाश वशिष्ठ एवं एएनआर बनाम भारत संघ एवं अन्य के प्रकरण में, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, हरियाणा राज्य एवं उत्तर प्रदेश राज्य[6] में यमुना एवं हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र मे किसी भी अवैध तथा अनाधिकृत निर्माण, चाहे वह हो अस्थायी या स्थायी, पर रोक लगाते हुए राष्ट्रीय हरित अधिकरण ने अन्तरिम निषेधाज्ञा आदेश (जुलाई 2013) दिया।

उ.प्र. सरकार के निर्देशों (मार्च 2010) के उल्लंघन में, जीनीडा ने हिंडन नदी के किनारे बाढ़ मैदानी क्षेत्र का चित्रण नहीं किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना 2021[7] में, जीनीडा ने हिंडन नदी के किनारे बाढ़ के मैदानी क्षेत्रों को चित्रित नहीं किया। यह उ.प्र. सरकार के मार्च 2010 के निर्देशों का उल्लंघन था। महायोजना 2021 के भू–उपयोग मानचित्र में हिंडन नदी के किनारे के क्षेत्र को कृषि उपयोग हेतु इंगित किया गया था।

जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 96वीं बैठक (नवम्बर 2013) में उन स्थानीय किसानों हेतु कृषि आधारित कृषि फार्म हाउस योजना आरम्भ करने के प्रस्ताव को अनुमोदित किया जिनकी भूमि जीनीडा द्वारा अधिग्रहित की गई थी। इस योजना को आरम्भ करने का कारण, हिंडन नदी एवं उसके बांध के बीच कृषि उपयोग हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्र पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण को बताया गया था। इन फार्म हाउस भूखण्डों पर सुगंधित

---

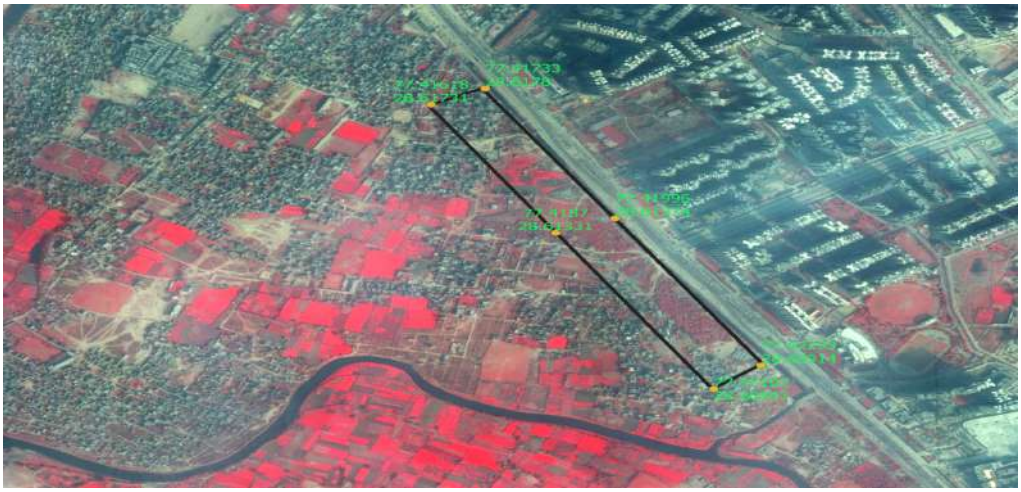
[6] एनजीटी द्वारा मूल आवेदन संख्या 89, 2013 का बिना किसी आदेश के निपटारा किया गया (10 फरवरी 2017) क्योंकि जल संसाधन, नदी विकास एवं गंगा संरक्षण मंत्रालय ने अधिसूचना (7 अक्टूबर 2016) निर्गत की है जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ यह प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति गंगा नदी, गंगा नदी या उसकी सहायक नदी के तट या गंगा नदी या उसकी सहायक नदियों के सक्रिय बाढ़ मैदानी क्षेत्र में किसी भी संरचना, चाहे स्थायी हो या अस्थायी हो का निर्माण नहीं करेगा।

[7] जीनीडा द्वारा वर्ष 2021 तक क्रियान्वयन हेतु प्रस्तावित।

एवं औषधीय पौधों, विदेशी तथा जैविक फलों/सब्जियों, बागवानी एवं फूलों की खेती की अनुमति थी। आवंटी भूखण्ड पर 2.1 मीटर ऊँचाई की चाहरदीवारी का निर्माण कर सकता था, जबकि भूखण्ड पर अन्य निर्माण परियोजना की आवश्यकता के अनुसार अस्थायी प्रकृति का होना था।

यद्यपि जीनीडा के महायोजना 2021 में हिंडन नदी के किनारे प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/बाढ़ मैदानी क्षेत्र का क्षेत्रफल को इंगित नहीं किया गया, जीनीडा के अभिलेखों[8] में उल्लिखित है कि ग्राम हैबतपुर में कृषि फार्म हाउस योजना हिंडन नदी के बाढ़ प्रभावित क्षेत्र में आरम्भ की गई थी। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि हैबतपुर ग्राम के कृषि फार्म हाउस हिंडन नदी के तट से मात्र 129.92 मीटर से 552.28 मीटर की दूरी पर स्थित हैं जैसा कि **छायाचित्र 5.6.1** में दिखाया गया है (काला आयताकार)।

छायाचित्र 5.6.1: ग्राम हैबतपुर एवं हिंडन नदी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस



नोटः काले आयताकार क्षेत्रफल में कृषि फार्म हाउस भूखण्ड आच्छादित है।
स्रोतः इसरो उपग्रह चित्र (फरवरी 2020)

इस प्रकार, ग्राम हैबतपुर में कृषि फार्म हाउसों का नियोजन एवं आरम्भ उ.प्र. सरकार एवं क्षेत्रीय योजना 2021 के निर्देश (मार्च 2010) का उल्लंघन था जिससे बाढ़ मैदानी क्षेत्र के अंदर किसी भी प्रकार के निर्माण पर प्रतिबन्ध लगाया गया था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा कि सरकार द्वारा फार्म हाउस योजना की समीक्षा की जाएगी।

संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ करने में हरित बफर मानदण्डों का उल्लंघन

5.6.4.2 क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रस्तर 17.4.1 में कहा गया है कि हरित बफर क्षेत्र में, क्षेत्रीय योजना 2021 के ज़ोनिंग विनियमों में अनुमन्य गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य कोई गतिविधि नहीं की जा सकती है। अनुमन्य गतिविधियाँ कृषि एवं बागवानी, वनीकरण सहित सामाजिक वानिकी/वृक्षारोपण, पहुंच/सर्विस मार्ग एवं शौचालय जैसी सुविधाओं के साथ ईंधन स्टेशन, एसटीडी बूथ, छोटी मरम्मत की दुकान, छोटी चाय/शीतल पेय तथा स्नैक बार (बिना खाना पकाने की सुविधा के) एवं टोल प्लाजा, बस क्यू शेल्टर, पुलिस बूथ, प्राथमिक चिकित्सा केंद्र तथा टेलीफोन बूथ थी।

एनसीआरपीबी की नियोजन समिति ने अपनी 54वीं बैठक (सितम्बर 2006) में जीनीडा को हिंडन नदी के किनारे नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के मध्य लगभग दो किलोमीटर की चौड़ाई में हरित बफर रखने की सलाह दी। इस आपत्ति के अनुपालन में, जीनीडा ने एनसीआरपीबी को आश्वासन दिया (फरवरी 2007) कि 'नए

[8] जीनीडा के बोर्ड की 116वीं बैठक (नवम्बर 2019) का एजेंडा नोट संख्या 7।

क्षेत्रीय योजना–2021 के साथ–साथ महायोजना –2021 में हरित बफर के विकास हेतु निर्धारित मानदण्डों का उल्लंघन करते हुए जीनीडा ने एनसीआरपीबी द्वारा हरित बफर के रूप में परिकल्पित क्षेत्र में संस्थागत फार्म हाउस योजनाएं प्रारम्भ की एवं उन गतिविधियों की अनुमति दी जिन्हें हरित बफर में अनुमति नहीं थी। अग्रेतर, 91 फार्म हाउसों के विकास हेतु अनुमोदित ले–आउट भू–उपयोग के उस स्वरूप को ही बदल देगी जिसे हरित बफर क्षेत्र के रूप में बनाए रखा जाना था।

नियोजित क्षेत्र में हिंडन नदी के किनारे नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के मध्य लगभग दो किलोमीटर की चौड़ाई का एक हरित बफर रखा गया है'।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने उस क्षेत्र में संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ (जनवरी 2011) की जिसे एनसीआरपीबी की सलाह (सितम्बर 2006) एवं जीनीडा के उत्तरोत्तर आश्वासन (फरवरी 2007) के दृष्टिगत हरित बफर के रूप में रखा जाना था। इस क्षेत्र को महायोजना 2021 के भू–उपयोग मानचित्र में कृषि उपयोग हेतु इंगित किया गया था। महायोजना 2021 में कृषि उपयोग भूमि के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियाँ फार्म हाउस, गैस गोदाम, मिल्क चिलिंग सेंटर, मोटल, ऑयल डिपो, ओपन एयर थिएटर, बाग, पार्क, पार्किंग, पेट्रोल पंप/ईंधन स्टेशन, पौधशाला, सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं/सुविधाओं, ग्रामीण केंद्र, विशेष पार्क/थीम पार्क तथा उद्यान, भंडारण, गोदाम एवं भंडारण तथा कोल्ड स्टोरेज, दफन/श्मशान भूमि/कब्रिस्तान एवं डेयरी फार्मिंग/पोल्ट्री फार्म हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत फार्म हाउसों के लिए योजना विवरणिकाओं में संस्थागत फार्म हाउसों के पट्टाधारक/उप–पट्टाधारक को प्रत्येक फार्म हाउस में एक आवासीय इकाई, तरणताल एवं खेल का मैदान बनाने की अनुमति दी गई थी। इन गतिविधियों को क्षेत्रीय योजना 2021 के ज़ोनिंग विनियमों में हरित बफर क्षेत्र अथवा महायोजना 2021 के कृषि उपयोग भूमि के अन्तर्गत अनुमति नहीं दी गई थी। इस प्रकार, जीनीडा की संस्थागत फार्म हाउस योजना ने क्षेत्रीय योजना 2021 के साथ–साथ महायोजना 2021 में हरित बफर के विकास हेतु निर्धारित मानदण्डों का उल्लंघन किया।

अग्रेतर, योजना के अन्तर्गत, आवंटी के पास जीनीडा के प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार प्रत्येक फार्म हाउस के न्यूनतम आकार के अधीन फार्म हाउसों हेतु चिन्हित भूमि के भाग का उप–पट्टा किये जाने का विकल्प था। एफएच–02 एवं एफएच–03 भूखण्डों के विकास हेतु अनुमोदित ले–आउट योजना के अनुसार इन दो संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों पर 91 फार्म हाउस विकसित किये जाने थे। इस प्रकार, प्रभावी रूप से ये क्षेत्र 9,70,982 वर्गमीटर (15 प्रतिशत के एफएआर पर) के आवंटित क्षेत्रफल में से 1,45,647 वर्गमीटर पर निर्माण सहित निजी उपयोगिताओं के साथ कई फार्म हाउसों में आकार लेंगे और इससे, यह भू–उपयोग के उस स्वरूप को ही परिवर्तित कर देगा जिसे हरित बफर क्षेत्र के रूप में बनाए रखा जाना था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा कि वर्तमान एवं भावी योजनाओं में इस बिंदु की समीक्षा की जाएगी।

आवंटन में अनियमितताएं तथा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन

5.6.5 लेखापरीक्षा ने फार्म हाउसों के भूखण्डों के आवंटन में अनियमितताएं तथा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन देखा जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

भूखण्ड की अक्षुण्णता के बिना किया गया आवंटन

5.6.5.1 भूमि आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि जीनीडा के कब्जे में होनी चाहिए एवं सभी भारों से मुक्त होनी चाहिए। हालाँकि, जीनीडा द्वारा संस्थागत फार्म हाउस योजना हेतु भूखण्डों को अप्रैल 2011 में इसकी अक्षुण्णता एवं अवरोध मुक्तता सुनिश्चित किये बिना आवंटित किए गए थे, जैसा कि नीचे वर्णित है:

- अप्रैल 2011 में आवंटित भूखण्ड संख्या एफएच–01 के प्रकरण में, 3,77,383 वर्गमीटर[9] पट्टा योजना में से 6,831 वर्गमीटर का क्षेत्रफल आवंटी को सौंपने हेतु उपलब्ध नहीं था क्योंकि मई 2015 तक विकास कार्य प्रगति पर था।

[9] आवंटन 3,77,000 वर्गमीटर के लिए किया गया था।

इसके पश्चात्, भूखण्ड संख्या एफएच–01 को ₹ 204.07 करोड़ के प्रीमियम एवं उस पर ब्याज का भुगतान न करने के कारण निरस्त कर दिया गया (अगस्त 2017) था एवं निरस्तीकरण का प्रकरण न्यायाधीन था (मार्च 2022)।

- भूखण्ड संख्या एफएच–02 के प्रकरण मे, पट्टा विलेख दो भागोंः नवम्बर 2012 (मूल पट्टा विलेख) एवं दिसम्बर 2015 (अनुपूरक पट्टा विलेख) में निष्पादित किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटित भूखण्ड में पट्टा योजना के अन्तर्गत कुल 4,04,879 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 3,168.59 वर्गमीटर माप के भूमि के एक भू–भाग की अनुपलब्धता के कारण मूल पट्टा विलेख के तीन वर्षों के पश्चात् अनुपूरक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था।

- इसी प्रकार, एफएच–03 भूखण्ड का पट्टा विलेख दो भागों में निष्पादित किया गया। प्रथम पट्टा विलेख (नवम्बर 2012) में, जीनीडा ने उल्लेख किया कि पट्टा योजना के अन्तर्गत 5,83,671 वर्गमीटर के कुल क्षेत्रफल में से, 17,568.15 वर्गमीटर भूमि का अर्जन नहीं किया गया था एवं 4,374.90 वर्गमीटर बाद में सौंप दिया जाएगा। 4,374.90 वर्गमीटर क्षेत्रफल हेतु अनुपूरक पट्टा विलेख निष्पादित (दिसम्बर 2015) किया गया था। हालाँकि, जीनीडा अतिक्रमण के कारण आवंटी को भूखण्ड एफएच–03 के कुछ भाग का कब्जा नहीं दे सका एवं आवंटी के अनुरोध पर, सीईओ ने भूखण्ड के स्थल के भौतिक सर्वेक्षण हेतु एक पाँच सदस्यीय समिति का गठन किया (जनवरी 2019) परन्तु प्रकरण अनसुलझा रहा (नवम्बर 2019)। इस प्रकरण पर अग्रेतर कार्यवाही प्रतीक्षित थी (मार्च 2022)।

- भूखण्ड एफएच–02 एवं एफएच–03 की पट्टा योजना लम्बित अदालती प्रकरणों (रिट याचिकाएं 12300/2010, 12303/2010 एवं 32438/2012) के निर्णय के अधीन निर्गत की गई थी।

इस प्रकार, जीनीडा ने संस्थागत फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत सभी तीन भूखण्डों को उनकी अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना आवंटित किया, जो नियोजन प्रभाग द्वारा उचित विवेक की कमी को दर्शाता है।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (नवम्बर 2020) कि उसने ऐसा कोई भूखण्ड आवंटित नहीं किया जो आंशिक रूप से अर्जित किया गया हो या अतिक्रमित रहा हो। आवंटन पश्चात्, किसानों द्वारा अपनी मांगों को लेकर विभिन्न वाद दायर किये गए थे एवं किसानों की मांग पूर्ण नहीं होने, प्रतिकर के भुगतान में विफलता एवं अन्य कारणों से उनके द्वारा भूखण्डों पर अतिक्रमण किया गया था। पट्टा विलेख व कब्जा सौंपने के पश्चात् आवंटी भूखण्ड के लिए उत्तरदायी था। जीनीडा ने आगे कहा कि भूखण्ड एफएच–03 के प्रकरण में, बोर्ड ने आवंटित क्षेत्रफल से 17,568.17 वर्गमीटर, जो अर्जित नहीं किया गया था, को कम करने के पश्चात् आवंटी के विरुद्ध देयकों की पुनर्गणना करने का निर्देश दिया था।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि संस्थागत फार्म हाउस की योजना वर्ष 2011 में आरम्भ की गई थी जबकि सम्बन्धित भूखण्डों पर वाद वर्ष 2010 से चल रहे थे। अग्रेतर, भूखण्ड एफएच–03 के प्रकरण में, 17,568.15 वर्गमीटर का क्षेत्रफल भी अर्जित नहीं किया गया था और इसलिए, जीनीडा द्वारा कम क्षेत्रफल हेतु पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था।

देयों के भुगतान के बिना आंवटी को भूखण्ड बंधक रखने हेतु अनुमति प्रदान करना

5.6.5.2 संस्थागत फार्म हाउस योजना विवरणिका के क्लॉज एस में प्रावधान है कि आवंटित भूखण्ड पर निर्माण हेतु, संसाधन जुटाने के उद्देश्य से बंधक अनुमति एक अनुसूचित बैंक/सरकारी संगठन/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनुमोदित वित्तीय संस्थान के पक्ष में प्रदान की जाएगी। आवंटी बंधक अनुमति के आवेदन की तिथि पर भूखण्ड प्रीमियम एवं पट्टा किराये के देयों का भुगतान प्रस्तुत करेगा।

जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए दो आवंटनों में आवंटियों द्वारा अद्यतन देय धनराशि के भुगतान के बिना बंधक अनुमतियाँ प्रदान की।

जैसा कि **प्रस्तर 5.2.5.3** में चर्चा किया गया है, जीनीडा में मार्च 2006 से अतिदेय के लंबित होने के बावजूद बंधक अनुमति निर्गत करने की प्रथा प्रचलित थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के प्रबंधक (संस्थागत) ने अद्यतन देयों को भुगतान के बिना भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति दी जैसा कि **तालिका 5.6.4** में वर्णित है।

तालिका 5.6.4: बंधक अनुमति के समय बकाया देयों का विवरण

भूखण्ड संख्या	बंधक की अनुमति की तिथि	बकाया प्रीमियम एवं पट्टा किराया (₹ करोड़ में)
एफएच-02	28 मार्च 2018	107.21
एफएच-03	26 मार्च 2014	27.45

स्रोत: जीनीडा द्वारा प्रदान किए गए आँकड़े/सूचना

तालिका 5.6.4 से स्पष्ट है कि जीनीडा ने बकाया प्रीमियम एवं पट्टा किराये के बावजूद भूखण्ड एफएच–02 एंव एफएच–03 के आवंटियों को बंधक अनुमति दी। एफएच–02 भूखण्ड के प्रकरण में, बंधक रखने की अनुमति हेतु पत्र में एक शर्त थी कि वित्तीय संस्थान, बंधक अनुमति को सक्रिय करने हेतु, चूक की धनराशि (₹ 107.21 करोड़) को सीधे जीनीडा को भुगतान करेगा। हालाँकि, जीनीडा को वित्तीय संस्थानों से कोई धनराशि नहीं मिली थी।

एफएच–02 एवं एफएच–03 भूखण्डों के प्रकरण में देयों के भुगतान के बिना बंधक अनुमति के प्रकरण अनियमित थे, क्योंकि योजना विवरणिका में अद्यतन देयों के भुगतान के बिना बंधक हेतु अनुमति/सशर्त अनुमति प्रदान करने का कोई प्रावधान नहीं था।

आम्रपाली बिल्डर्स[10] के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भी इसी प्रकार की कमियों को गंभीरता से लिया, जिसमें यह देखा गया कि *"नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के देयों का भुगतान न करने के कारण बैंकों के पक्ष में बंधक विलेख अनुमन्य नहीं थे। नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने देयों के भुगतान के अधीन बंधक बनाने के लिए सशर्त एनओसी निर्गत की, जिनका भुगतान नहीं किया गया। उन्होंने बिल्डरों की मिलीभगत से इस तरह के एनओसी निर्गत किये"।*

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति पर सहमति व्यक्त की एवं आश्वासन दिया कि नियम एवं शर्तों के उल्लंघन की जाँच कर सम्बन्धित अधिकारियों के विरुद्ध कार्रवाई की जाएगी। इसके अतिरिक्त, सरकार ने एक समिति का गठन करके भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति की प्रणाली तथा नियम एवं शर्तों की समीक्षा करने का भी आश्वासन दिया।

फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के परिणाम

अप्रैल 2011 में आवंटित तीन संस्थागत फार्म हाउसों में से जीनीडा ने देयों के भुगतान में विफलता के कारण एक संस्थागत फार्म हाउस भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया। अन्य दो भूखण्ड, जिनके ले–आउट 91 फार्म हाउस विकसित करने हेतु अनुमोदित किये गये थे, अभी तक पूर्ण किये जाने थे एवं अप्रैल 2021 तक ₹ 265.33 करोड़ देय होने के पश्चात् भी निरस्त नहीं किये गये थे।

5.6.7 आवंटी विकासकर्ताओं द्वारा संस्थागत फार्म हाउस विकसित किये जाने थे जो इसे फार्म हाउसों हेतु छोटे भूखण्डों में अग्रेतर प्लॉटिंग करके उप–पट्टे पर दे सकते हैं। संस्थागत फार्म हाउसों (2010–11 में आरम्भ) के योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार, पट्टाधारक/उप–पट्टाधारक कब्जे की तिथि से 18 माह के अन्दर निर्माण आरम्भ करेंगे एवं पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से आठ वर्ष की अवधि के अन्दर अधिकतम सात चरणों में पूर्ण कर जीनीडा के नियोजन प्रभाग से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करेंगे।

अप्रैल 2011 में आवंटित तीन संस्थागत फार्म हाऊस में से, जीनीडा ने ₹ 204.07 करोड़ के देयों के भुगतान में विफल रहने के कारण एक संस्थागत फार्म हाऊस भूखण्ड (एफएच 01) का आवंटन निरस्त कर दिया (अगस्त 2017)। निरस्तीकरण का आदेश न्यायाधीन था।

[10] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ (2017 की रिट याचिका (सी) संख्या 940) के प्रकरण में।

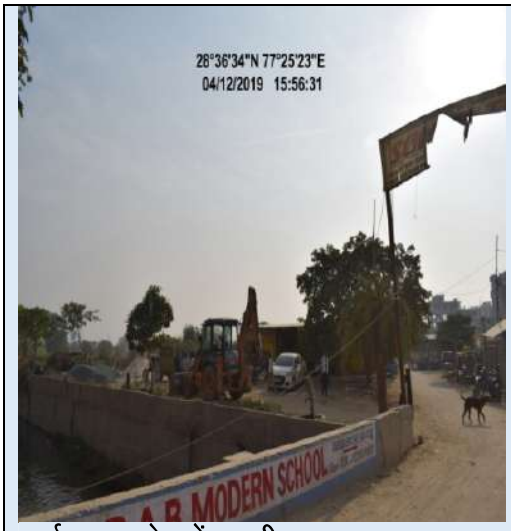
एफएच–02 एवं एफएच–03 भूखण्डो के प्रकरण में, जीनीडा ने एफएच–02 भूखण्ड में 37 फार्म हाउस एवं एफएच–03 भूखण्ड में 54 फार्म हाउस के विकास हेतु ले–आउट योजना अनुमोदित की थी (दिसम्बर 2012)। इन 91 फार्म हाउसों का क्षेत्रफल 10,001 वर्गमीटर से लेकर 20,051 वर्गमीटर तक था। हालाँकि, इन फार्म हाउसों को अभी तक (अप्रैल 2021) पूर्ण किया जाना था। जीनीडा ने अप्रैल 2021 तक ₹ 265.33 करोड़ के देयों के उपरान्त भी इन आवंटनों को निरस्त नहीं किया था।

जीनीडा ने अतिक्रमण के कारण नौ कृषि फार्म हाउस का आवंटन निरस्त किया।

अग्रेतर, नौ कृषि फार्म हाउसों के आवंटन में, सभी आवंटियों ने भूखण्डों पर अत्यधिक अतिक्रमण के सम्बन्ध में जीनीडा से शिकायत की एवं उसे हटाने का अनुरोध किया। जीनीडा द्वारा अतिक्रमण की स्थिति की जाँच की गई एवं यह पाया गया (दिसम्बर 2015 एवं जून 2016) कि भूखण्ड अतिक्रमित थे। हालाँकि भूमि को अतिक्रमण से मुक्त कराने हेतु कोई प्रभावी कार्यवाही नहीं की गई। प्रासंगिक है कि ये फार्म हाउस भूखण्ड हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में हैं।

अतिक्रमण की स्थिति को सत्यापित करने हेतु लेखापरीक्षा दल एंव जीनीडा के प्रबंधन द्वारा कृषि फार्म हाउस के भूखण्डों का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया था (4 एवं 5 दिसम्बर 2019)। संयुक्त भौतिक सत्यापन में यह पाया गया कि क्षेत्र अत्यधिक रूप से अतिक्रमित था, जैसा कि **छायाचित्र 5.6.2** में दर्शाया गया है।

छायाचित्र 5.6.2 : कृषि फार्म हाउस भूखण्डों पर भूमि का अतिक्रमण



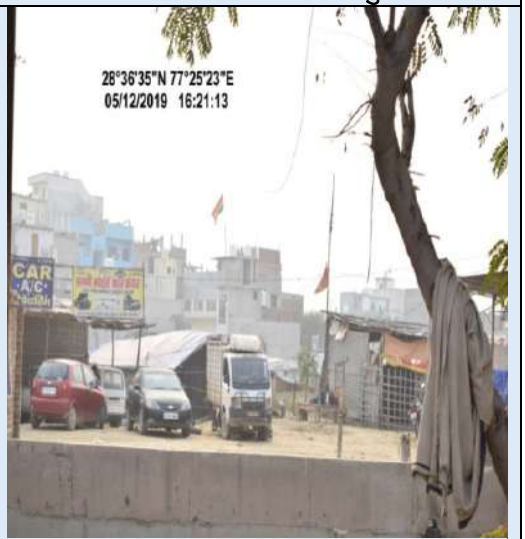
फार्म हाउस क्षेत्र में स्थायी भवन



फार्म हाउस क्षेत्र में स्थायी दुकाने



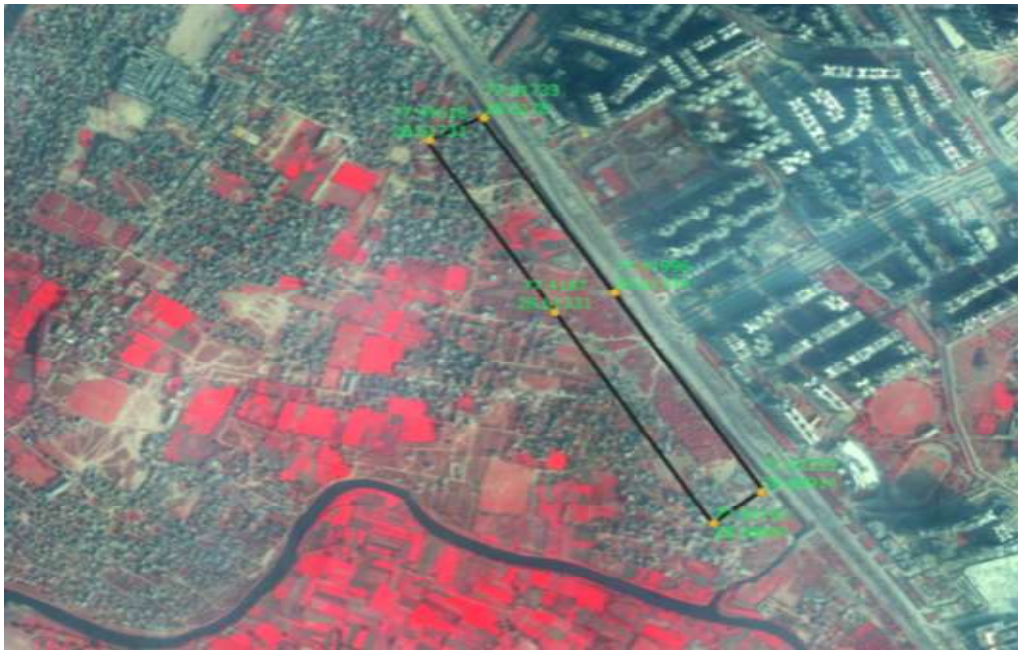
फार्म हाउस क्षेत्र में अस्थायी संरचना



फार्म हाउस क्षेत्र में कार गैरेज एवं दुकाने

लेखापरीक्षा ने राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केन्द्र (इसरो केन्द्र, हैदराबाद) से सैटेलाइट इमेज **(छायाचित्र 5.6.3)** भी प्राप्त किये जो कृषि फार्म हाउस भूखण्डों के स्थल पर घने अतिक्रमण को दर्शाता है।

छायाचित्र 5.6.3: इसरो सैटेलाइट इमेज (फरवरी 2020)



नोट: काले रंग में आयताकार क्षेत्रफल कृषि फार्म हाउस भूखण्डों को दर्शाते है एवं अतिक्रमण को हल्के हरे रंग में दर्शाया गया है।

उपरोक्त छायाचित्र अतिक्रमण के साथ निर्माण जैसे अस्थायी कियोस्क, स्थायी आवासीय एवं वाणिज्यिक संरचनायें, गैरेज आदि की पुष्टि करता है। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि अतिक्रमण को ध्यान में रखते हुए, जीनीडा के बोर्ड ने 116वीं बैठक (नवम्बर 2019) में कृषि फार्म हाउस योजना के आवंटियों को जमा धनराशि (चार प्रतिशत ब्याज सहित) वापस करने का निर्णय लिया था। तदनुसार, आठ आवंटियों को धन वापस कर दिया गया है (जनवरी 2020 से मार्च 2021)। एक प्रकरण की धन वापसी प्रक्रियाधीन है (जुलाई 2022)।

इस प्रकार, जानकारी होने के बावजूद, जीनीडा कृषि फार्म हाउस योजना के अन्तर्गत आवंटित भूमि से अतिक्रमण हटाने में विफल रहा। जीनीडा की निष्क्रयता विभिन्न राज्य सरकार के विभागों/सभी औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के सीईओ को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अर्न्तगत बाढ़ मैदानी क्षेत्र में अवैध निर्माण को रोकने के लिए प्रभावी कार्यवाही हेतु उ.प्र. सरकार के आदेश (मार्च 2010) का भी उल्लंघन था।

5.6.8 निष्कर्ष

संस्थागत फार्म हाउस योजना, जिसे हरित बफर के रूप में प्रस्तावित क्षेत्र में आरम्भ किया गया था, में उन गतिविधियों को अनुमन्य किया गया जो हरित बफर क्षेत्र में अनुमन्य नहीं थी। अग्रेतर, जीनीडा ने विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए आवंटियों को देयों के भुगतान के बिना भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति दी।

हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना आरम्भ की गई थी, जो क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रावधानों एवं नदियों के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में किसी भी तरह के निर्माण पर रोक लगाने के राज्य सरकार के निर्देश का उल्लंघन था। जीनीडा हिंडन

नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र से अतिक्रमण हटाने में भी विफल रही, जिसके पर्यावरणीय परिणाम है।

5.6.9 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
32.	सरकार फार्म हाउसों के आवंटन की सम्पूर्ण योजना की समीक्षा करे एवं पूर्व में किए गए आवंटनों से निपटने के बारे में सोच–समझकर निर्णय ले एवं चूक करने वाले आवंटियों से देयों को वसूल करे। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
33.	राज्य सरकार, हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में परिस्थितिकीय संतुलन बनाए रखने के लिए अतिक्रमण हटाने तथा राष्ट्रीय हरित अधिकरण, भारत सरकार, उ.प्र. सरकार एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देशों एवं आदेशों के अनुसार हरित बफर विकिसित करने के लिए जीनीडा सहित सम्बन्धित विभागों को निर्देश देना चाहे। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।

अध्याय–VI
आन्तरिक नियंत्रण

अध्याय-VI

आन्तरिक नियंत्रण

प्रस्तावना

6.1 आन्तरिक नियंत्रण, सरल शब्दों में तंत्र, नियम एवं प्रक्रियाएं हैं जो किसी संगठन के प्रबंधन द्वारा यह सुनिश्चित करने के लिए बनायी जाती हैं कि इसकी गतिविधियाँ योजना के अनुसार एवं अपने परिभाषित उद्देश्यों को पूर्ण करने के लिए कुशल तथा प्रभावी तरीके से आगे बढ़ रही हैं। प्रभावी आन्तरिक नियंत्रण किसी भी सफल संगठन के लिए एक पूर्व शर्त है।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा ने उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 में निर्दिष्ट जीनीडा के कार्यों के संदर्भ में जीनीडा में भूमि अधिग्रहण तथा परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में निहित राज्य सरकार की शक्तियों के साथ–साथ अन्य लागू विधियों के संदर्भ में आन्तरिक नियंत्रण की प्रणाली का विश्लेषण किया। आन्तरिक नियंत्रण के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है।

- सरकार तथा बोर्ड के शीर्ष स्तर पर शासन प्रणाली एवं नीतिगत ढांचा ***(प्रस्तर 6.2 से 6.2.7);***
- बोर्ड स्तर पर रणनीतिक उद्देश्यों एवं प्रवर्तन को शिथिल करना ***(प्रस्तर 6.3 से 6.3.4);***
- जीनीडा द्वारा कार्यान्वयन में कमियाँ एवं उनकी जाँच करने में विफलता ***(प्रस्तर 6.4 से 6.4.2);***
- परिसम्पत्तियों के आवंटन में अनियमिताएँ ***(प्रस्तर 6.5 से 6.5.2);*** एवं
- अनुश्रवण प्रणाली, हितधारकों के साथ सूचना साझा करना एवं सम्प्रेषण ***(प्रस्तर 6.6 से 6.6.2)***।

सरकार तथा बोर्ड के शीर्ष स्तर पर शासन प्रणाली एवं नीतिगत ढांचा

6.2 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के व्यापक ढांचे को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 द्वारा विनियमित किया जाता है। इस अधिनियम की धारा 18 में प्रावधान है कि राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूर्ण करने के लिए नियम बना सकती है। अग्रेतर, जीनीडा के बोर्ड को ऐसी नीतियाँ बनाने की भी आवश्यकता है जो लागू अधिनियमों के ढांचे, विशेष रूप से यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 एवं जीनीडा के उद्देश्य के अनुरूप हो।

इस सम्बन्ध में राज्य सरकार एवं जीनीडा के बोर्ड के स्तर पर निम्न कमियाँ देखी गयीं:

जीनीडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार नहीं किया जाना तथा विधानमण्डल में न रखा जाना

6.2.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 23 में प्रावधान है कि जीनीडा प्रत्येक वर्ष हेतु उस वर्ष के दौरान अपनी गतिविधियों का एक प्रतिवेदन तैयार करेगा एवं राज्य सरकार को ऐसे रूप में एवं उस तिथि को या उससे पहले प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा जो राज्य सरकार निर्दिष्ट करे तथा ऐसा प्रतिवेदन विधानमण्डल के दोनों सदनों के समक्ष रखा जाएगा।

सरकारी निकायों के वार्षिक प्रतिवेदन में संस्था के लेखापरीक्षित लेखों के अतिरिक्त वर्ष के दौरान की गई महत्वपूर्ण गतिविधियों के बारे में सूचना होती है।

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के विरुद्ध जीनीडा ने वार्षिक प्रतिवेदन तैयार नहीं किया एवं राज्य सरकार को विद्यानमण्डल के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत नही किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने जीनीडा द्वारा ऐसे प्रतिवेदन प्रस्तुत करने के लिए प्रारूप एवं तिथियाँ निर्धारित नहीं की हैं, न ही जीनीडा ने अपने स्थापना (1991) से सांविधिक रूप से अनिवार्य, राज्य विधानमण्डल को अग्रेतर प्रस्तुत करने के लिए वार्षिक प्रतिवेदन तैयार कर उ.प्र. सरकार को प्रस्तुत किया है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (दिसम्बर 2021) कि उ.प्र. सरकार ने औद्योगिक विकास प्राधिकरण के वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने के लिए कोई प्रारूप निर्गत नहीं किया था जो लंबित है (मार्च 2022)।

इस प्रकार, उ.प्र. सरकार के साथ–साथ जीनीडा यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों का अनुपालन करने में विफल रहा एवं परिणामस्वरूप जीनीडा की गतिविधियों पर विधायी निरीक्षण बाधित हुआ।

राज्य सरकार द्वारा लेखों का प्रारूप अनुमोदित न किया जाना

6.2.2 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 (1) में प्रावधान है कि जीनीडा ऐसे प्रारूप में जैसा कि राज्य सरकार निर्दिष्ट करे, उचित लेखों एवं अन्य प्रासंगिक अभिलेखों को बनाएगा एवं बैलेंस शीट सहित लेखों का वार्षिक विवरण तैयार करेगा।

उ.प्र. सरकार द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) में लेखों के प्रारूप निर्धारित किए जाने में विफलता के कारण आईडीए द्वारा बनाए जाने वाले लेखों में एकरूपता का अभाव था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार, प्राधिकरणों के प्रशासनिक प्रमुख ने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए), द्वारा इन प्राधिकरणों के आरम्भ से, बनाये जाने वाले लेखों के प्रारूप निर्धारित नहीं किये हैं। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में निर्धारित अपनी भूमिका निभाने में विफल रही।

उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित प्रारूप के अभाव में, आईडीए द्वारा बनाये जा रहे लेखे मानकीकृत नहीं थे एवं इन आईडीए के मध्य लेखों को बनाने में एकरूपता की कमी थी। जीनीडा ने 2019–20 तक अपने वित्तीय विवरण तैयार किये हैं, जहां पालन किये गये लेखांकन का आधार नकदी एवं उपार्जन आधार का मिश्रण था। नोएडा के मामले में, वित्तीय विवरण प्रारंभिक रूप से 2017–18 तक लेखांकन के नकद आधार पर तैयार किए गए थे, जिसे बाद में वर्ष 2005–06 से उपार्जन आधार पर संशोधित किया गया था।

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 की आवश्यकता के अनुसार वर्ष 2015–16 तक के वार्षिक लेखों को स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग द्वारा प्रमाणित किया गया था। इसके बाद, उ.प्र. सरकार ने सीएजी को जीनीडा की लेखापरीक्षा वर्ष 2005–06 से सौंपी (जुलाई 2017/जनवरी 2018)। जीनीडा ने वर्ष 2005–06 से 2019–20 तक के अपने वार्षिक लेखों को कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा–II), उत्तर प्रदेश, लखनऊ में प्रस्तुत किया है, जिसकी लेखापरीक्षा प्रगति पर थी (अप्रैल 2022)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के पश्चात्, उसने वार्षिक लेखों का प्रारूप उ.प्र. सरकार को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत[1] किया था (सितम्बर 2018) जो उ.प्र. सरकार के स्तर पर लंबित है। जीनीडा ने आगे कहा (मार्च 2022) कि उ.प्र. सरकार ने आज तक औद्योगिक विकास प्राधिकरण के लेखों का प्रारूप निर्धारित नहीं किया।

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे व्यय

जीनीडा ने यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे राज्य सरकार के विभागों से सम्बन्धित व्ययों के लिए ₹ 1,179.61 करोड़ व्यय किए।

6.2.3 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6(1) निर्धारित करती है कि प्राधिकरण का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना होगा। अग्रेतर, 'प्राधिकरण की निधि' के सम्बन्ध में धारा 20 (2) में प्रावधान है कि निधि का उपयोग इस अधिनियम के संचालन में प्राधिकरण द्वारा किए गए व्ययों को वहन करने के लिए किया जाएगा एवं किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। इस प्रकार, यह प्रावधान जीनीडा द्वारा केवल परिभाषित कार्यों के लिए व्यय करने के लिए प्राधिकरण को बाध्य करता है।

[1] जून 2019 से फरवरी 2022 के दौरान।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, जीनीडा ने 2007–08 से 2017–18 की अवधि के दौरान राज्य सरकार के विभागों एवं इकाइयों जैसे चिकित्सा विश्वविद्यालय, मल्टी स्पेशियलटी अस्पताल, लड़कों एवं लड़कियों के इंटर कॉलेजों, अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के छात्रावासों, डीएम तथा एसएसपी कार्यालय आदि से सम्बन्धित व्यय को वहन करने के लिए ₹ 1,179.61 करोड़ का व्यय किया जो कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत निर्दिष्ट जीनीडा के कार्यों से परे थे। इन व्ययों को विधायी प्राधिकार के पश्चात् राज्य सरकार के सम्बन्धित विभागों द्वारा वहन किये जाने की आवश्यकता थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि लड़के एवं लड़कियों के इंटर कॉलेज तथा मल्टी स्पेशियलटी अस्पताल का निर्माण मुख्यमंत्री द्वारा की गई घोषणा के अनुपालन में जीनीडा के बोर्ड[2] द्वारा तय किया गया था एवं मल्टी स्पेशियलटी अस्पताल का निर्णय उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा चिकित्सा विश्वविद्यालय के रूप में विकसित किये जाने हेतु किया गया था (जुलाई 2012)।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ये व्यय विभाग/इकाइयों से सम्बन्धित थे एवं बोर्ड के प्राधिकार की परिधि में नहीं थे।

एग्ज़िट कॉफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने आश्वासन दिया था कि अपर मुख्य सचिव (वित्त विभाग) से परामर्श के पश्चात् सरकार के दृष्टिकोण से अवगत कराया जाएगा। उक्त सम्प्रेषण के विषय में सूचना प्रतीक्षित है।

उ.प्र. सरकार द्वारा उप क्षेत्रीय योजना को अन्तिम रूप देने में विलम्ब

6.2.4 भारत सरकार ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 अधिनियमित किया (फरवरी 1985), जिसमें राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के विकास के लिए एक योजना (क्षेत्रीय योजना) तैयार करने एवं ऐसी योजना के समन्वय तथा कार्यान्वयन के अनुश्रवण के लिए योजना बोर्ड का गठन किया गया ताकि एनसीआर के किसी भी अव्यवस्थित विकास से बचा जा सके। जीनीडा का विकास क्षेत्र एनसीआर की परिधि में आता है, इसलिए जीनीडा एवं उ.प्र. सरकार को प्रतिभागी राज्य के रूप में एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का पालन करना है।

एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अनुसार प्रतिभागी राज्य एनसीआरपीबी द्वारा की गई टिप्पणियों पर उचित विचार करने के उपरान्त, उप–क्षेत्रीय योजनाओं को यह सुनिश्चित करने के पश्चात् कि यह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है, अंतिम रूप देंगे। क्षेत्रीय योजना 2021 (सितम्बर 2005 में प्रकाशित) में आगे प्रावधान किया गया है कि प्राधिकरणों की उप–क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना क्षेत्रीय योजना के समग्र ढांचे के अन्तर्गत तैयार की जानी चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार ने दिसम्बर 2013 में उप–क्षेत्रीय योजना 2021 को अनुमोदित किया था जबकि जून 2006 में जीनीडा की महायोजना 2021 को अनुमोदित किया था। इसके परिणामस्वरूप उच्च स्तर की योजना (उप–क्षेत्रीय योजना 2021) के अनुमोदन के बिना निचले स्तर की योजना (महायोजना 2021) के अनुमोदन की विचित्र स्थिति पैदा हो गई। अग्रेतर, जैसा कि ***प्रस्तर 2.6.1*** में चर्चा की गई है, जीनीडा ने एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना महायोजना 2021 को लागू किया, जिसके कारण माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय[3] के आदेश के अनुपालन में 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 की अवधि के दौरान महायोजना 2021 के अन्तर्गत विकास को रोकना पड़ा। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार एवं जीनीडा एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के व्यापक ढांचे के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विफल रहे।

---

[2] 67वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05 फरवरी 2008।

[3] गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (रिट याचिका सी संख्या–2011 का 37443) के प्रकरण में दिनांक 21 अक्टूबर 2011 का आदेश।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने कहा कि भविष्य में एनसीआरपीबी के निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

बोर्ड द्वारा पर्याप्त निरीक्षण का अभाव

6.2.5 लेखापरीक्षा ने बोर्ड की बैठकों के कार्यवृत्त से देखा, कि उसने योजना के नियमों एवं शर्तों को प्रस्तुत न करने, महत्वपूर्ण शर्तों में परिवर्तन तथा/या जीनीडा द्वारा कार्योत्तर अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने के रूप में नियमित रूप से अपने प्राधिकार को गंभीरता से न लिए जाने पर आपत्ति नहीं जताई।

लेखापरीक्षा में नमूना जाँच की गई परिसम्पत्तियों के आवंटन की 46 योजनाओं में से, जीनीडा ने 24 प्रकरणों में बोर्ड द्वारा योजना विवरणिका के अनुमोदन के सम्बन्ध में सूचना उपलब्ध नहीं कराई। शेष 22 प्रकरणों में, योजना प्रारम्भ करने से पहले केवल एक योजना विवरणिका (कृषि फार्म हाउस) को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। जीनीडा ने बोर्ड को कार्योत्तर 12 योजनाएँ प्रस्तुत कीं, जिनमें से बोर्ड ने 10 योजना विवरणिकाओं की स्वीकृति प्रदान की, जबकि अन्य दो प्रकरणों (स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01) में, इसने इन विवरणिकाओं को अनुमोदन या अस्वीकृति के बिना केवल अवलोकित किया। शेष नौ योजना विवरणिकाओं को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया था ***(परिशिष्ट–6.1)***।

यह इंगित करता है कि बोर्ड, जीनीडा के कामकाज पर अपने निरीक्षण कार्य का प्रयोग करने में विफल रहा। बोर्ड को शिथिलता से लेना एवं महत्वपूर्ण निर्णयों के लिए कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त करना, जीनीडा के बोर्ड की स्वतंत्रता तथा प्रभावशीलता के बारे में अच्छा संकेत नहीं देते हैं।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने कहा कि वे आमतौर पर केवल नीति परिवर्तन के महत्वपूर्ण प्रकरणों में बोर्ड की पूर्व स्वीकृति लेते हैं एवं शेष प्रकरणों में कार्योत्तर अनुमोदन/अवलोकन लिया जाता है।

लेखापरीक्षा द्वारा यह इंगित किये जाने पर कि सरकार को इस मामले को देखना चाहिए जिससे कि प्रमुख प्रकरणों के सम्मिलित होने या पूर्व स्थापित दृष्टिकोण से विचलन होने पर पूर्व अनुमोदन मांगा जाए, राज्य सरकार ने इस सम्बन्ध में अपनी सहमति व्यक्त की एवं राज्य सरकार ने आगे कहा कि अर्जेंसी के मामले में, बोर्ड का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया जाना चाहिए।

नियमावली/दिशा–निर्देशों का अभाव

6.2.6 नियमावली, दिन–प्रतिदिन के कामकाज के दौरान पालन की जाने वाली प्रक्रिया को मानकीकृत करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित लिखित दिशा–निर्देशों/अनुदेशों का एक सेट है।

जीनीडा में नियमावली का अभाव, परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन एवं आवंटन में अनियमितताओं में परिणत हुआ जिससे जीनीडा के अपने हितों की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के बोर्ड ने विभिन्न श्रेणियों (औद्योगिक, संस्थागत एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के तहत आवंटन को छोड़कर) के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं आवंटन के लिए नियमावली तैयार करने का निर्देश नहीं दिया। नियमावली के अभाव में, मूल्य निर्धारण एवं आवंटन से सम्बन्धित विभिन्न अनियमितताओं/विसंगतियों को देखा गया था, जैसा कि अध्याय IV तथा V में चर्चा की गई है। अग्रेतर, आवंटन की विभिन्न श्रेणियों तथा विभिन्न वर्षों के दौरान आवंटन की समान श्रेणियों के अन्दर, आवंटन के नियमों एवं शर्तों में एकरूपता की कमी थी क्योंकि इन्हें जीनीडा के हित की क्षति के लिए अनुवर्ती योजनाओं में शिथिल किया गया। इससे जीनीडा को भारी हानि हुई।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए उपरोक्त प्रकरण पर सहमति व्यक्त की एवं उपचारात्मक कार्यवाही का आश्वासन दिया।

भूमि अधिग्रहण के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अनियंत्रित उपयोग करना

6.2.7 वर्ष 2011 तक भूमि अधिग्रहण के सभी 38 प्रकरणों (लेखापरीक्षा में नमूना जाँच) में प्राधिकारियों ने अर्जेंसी क्लॉज (भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 17) को लागू करते हुए प्रत्येक मामले में एक मानक औचित्य के साथ नियमित रूप से अपर जिलाधिकारी (भूमि अधिग्रहण) को अपने प्रस्ताव अग्रेषित किए। अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने का आधार, जैसा कि मानक औचित्य में उल्लिखित है, एलएए, 1894 की धारा 17 में निर्धारित शर्तों के परिधि में नहीं आता है, जैसा कि अध्याय III के ***प्रस्तर 3.5.1*** भूमि का अधिग्रहण में चर्चा की गई है। लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने उन प्रकरणों को परिभाषित करने के लिए कोई मापदण्ड तैयार नहीं किया जिसमें एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज लागू किया जाएगा। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार या बोर्ड से भूमि अधिग्रहण के प्रकरणों में आन्तरिक नियंत्रण की कमी के कारण अर्जेंसी क्लॉज का नियमित उपयोग हुआ, जिसने भूस्वामियों को जनसुनवाई के अधिकार से भी वंचित कर दिया, जैसा कि एलएए, 1894 की धारा 5ए के अन्तर्गत प्रावधानित था।

उत्तर में, जीनीडा ने कहा (सितम्बर 2020) कि अधिग्रहण प्रस्ताव यूपीआईएडी अधिनियम 1976, एनसीआरपीबी अधिनियम 1985 एवं महायोजना 2021 के प्रावधानों के अनुसार तैयार किये तथा अग्रेषित किये गए थे एवं अर्जेंसी क्लॉज को तेजी से औद्योगिक विकास एवं रोजगार सृजन के लिए जनहित में लगाया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने सभी अधिग्रहण प्रस्तावों को अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत मानक औचित्य पर अग्रेषित किया एवं अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने का आधार एलएए, 1894 में निर्दिष्ट उद्देश्यों के अनुसार नहीं था। यह अपने स्तर पर प्रस्तावों को संसाधित करने में अधिक विलम्ब को अर्जेंसी की आवश्यकता की कमी से जोड़ने में भी विफल रहा।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान राज्य सरकार ने कहा कि भूमि अधिग्रहण अब एलएए, 2013 के अनुसार किया जा रहा है।

बोर्ड स्तर पर रणनीतिक उद्देश्यों एवं प्रवर्तन को शिथिल करना

6.3 जीनीडा के बोर्ड में जीनीडा के रणनीतिक उद्देश्यों की स्पष्ट रूप से पहचान करने, ऐसे उद्देश्यों को प्राप्त करने में जोखिम एवं ऐसे जोखिमों के प्रबंधन के लिए प्रबंध करने का उत्तरदायित्व निहित है। नमूना जाँच में जीनीडा के प्रबंधन द्वारा जोखिम मूल्यांकन से सम्बन्धित पाई गई कमियों पर निम्नलिखित प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

प्रमुख उद्देश्य को शिथिल करना

6.3.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6(1) प्रावधान करती है कि जीनीडा का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्रों के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना होगा। गजराज एवं अन्य बनाम यूपी राज्य एवं अन्य[4] के प्रकरण में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने कहा कि 1976 के अधिनियम के तहत स्थापित प्राधिकरणों का प्रमुख उद्देश्य औद्योगिक विकास है, एवं यह कि आवासीय, वाणिज्यिक तथा अन्य क्षेत्रों के विकास की गतिविधियाँ आदि औद्योगिक विकास में सहायक हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने उद्योग के विकास के अपने प्रमुख उद्देश्य को अत्यधिक रूप से शिथिल कर दिया एवं महायोजना की तैयारी तथा इसके कार्यान्वयन के दौरान आवासीय विकास को प्राथमिकता दी, जैसा कि नियोजन पर अध्याय–II में ***प्रस्तर 2.6.2*** में चर्चा की गई है। यहाँ तक कि स्पोर्ट्स सिटी के विकास के मूल उद्देश्य शिथिल होकर एक आवासीय विकास योजना बन गई। इस प्रकार, जीनीडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के स्थान पर आवासीय विकास निकाय की तरह बना रहा।

---

[4] गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (रिट याचिका सी संख्या–2011 का 37443) के प्रकरण में दिनांक 21 अक्टूबर 2011 का आदेश।

भूमि के उपयोग का गलत वर्गीकरण

6.3.2 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना की तैयारी, संशोधन एवं अंतिमीकरण) विनियम, 2012 के अध्याय I के क्लॉज 2 ने 'वाणिज्यिक उपयोग' एवं 'संस्थागत उपयोग' को महायोजना में परिभाषित किया है। महायोजना 2021 में कहा गया है कि संस्थागत भूमि उपयोग में सरकारी/अर्द्ध सरकारी एवं निजी संस्थानों तथा कार्यालयों, क्षेत्रीय स्तर के संस्थानों (आईटी एवं आईटीईएस उपयोग) एवं सार्वजनिक उपयोगिताओं के क्षेत्र सम्मिलित हैं।

जीनीडा ने संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत कम दरों पर वाणिज्यिक प्रकृति के उपयोग के लिए भूखण्ड आवंटित किए जिससे वित्तीय हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत तदनुसार कम दरों पर वाणिज्यिक प्रकृति के उपयोग के लिए भूखण्ड आवंटित किए। इस तरह के गलत वर्गीकरण से न केवल जीनीडा को बल्कि राज्य के राजकोष को भी वित्तीय हानि हुई, जैसा कि अध्याय V (5) 'संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन' के ***प्रस्तर 5.5.6.3*** में चर्चा की गई है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने कहा कि लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में कार्यवाही की जाएगी तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से परामर्श के पश्चात् दिशा–निर्देश निर्गत किए जाएंगे, जो लंबित है (मार्च 2022)।

आन्तरिक लेखापरीक्षा का अभाव

6.3.3 आन्तरिक लेखापरीक्षा, संगठन के अन्दर इसकी गतिविधियों की जाँच एवं मूल्यांकन तथा प्रबंधन को सूचित करने के लिए स्थापित एक स्वतंत्र मूल्यांकन कार्य है। आन्तरिक लेखापरीक्षा का उद्देश्य संगठन के सदस्यों को उनके उत्तरदायित्वों के प्रभावी निर्वहन में सहायता करना है।

अपने कार्यों की आवधिक समीक्षा के लिए जीनीडा में आन्तरिक लेखापरीक्षा का अभाव था।

आन्तरिक लेखापरीक्षा, संगठनात्मक नियमों एवं प्रक्रियाओं के अनुपालन के स्तर की जाँच तथा मूल्यांकन करने के लिए भी की जाती है ताकि संगठन में जोखिम प्रबंधन एवं आन्तरिक नियंत्रण ढांचे की पर्याप्तता पर प्रबंधन को उचित आश्वासन प्रदान किया जा सके।

लेखापरीक्षा ने पाया कि जीनीडा द्वारा इसके आकार, कार्यों एवं इसको दिए गए उत्तरदायित्वों के बावजूद आन्तरिक लेखापरीक्षा की प्रणाली स्थापित नहीं की गई थी। आन्तरिक लेखापरीक्षा के अभाव में, जीनीडा के कामकाज के अभिलेखों का आवधिक निरीक्षण नहीं किया जा सका। किसी भी आन्तरिक निरीक्षण की अनुपस्थिति के कारण नियमों/आदेशों एवं प्रक्रियाओं का अनियंत्रित एवं बार–बार उल्लंघन हुआ, जैसा कि इस प्रतिवेदन में बताया गया है।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (सितम्बर 2020) एवं कहा कि उसने वर्ष 2018–19 तथा उसके पश्चात् की आन्तरिक लेखापरीक्षा करने के लिए चार्टर्ड एकाउंटेंट्स की एक फर्म को नियुक्त किया है। आन्तरिक लेखापरीक्षा के परिणाम प्रतीक्षित हैं (मार्च 2022)।

समर्पित प्रवर्तन विंग का अभाव

6.3.4 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 9(1) में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन विनियमों के उल्लंघन में औद्योगिक विकास क्षेत्र में कोई भवन नहीं बनाएगा या कब्जा नहीं करेगा। जीनीडा में क्षेत्र के नियोजित विकास के लिए बिल्डिंग विनियमों एवं अन्य प्रचलित नियमों/नीतियों का प्रवर्तन आवश्यक है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने स्थापना से (1991) कोई समर्पित प्रवर्तन प्रभाग नहीं बनाया जिसके कारण जीनीडा, जीनीडा की भूमि के अतिक्रमण एवं आवंटियों द्वारा अवैध निर्माण को रोकने में विफल रहा। जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना के अनुसार,

जीनीडा की ₹ 1,924.68 करोड़ (2018–19 के मूल्य पर)[5] की 549.91 हेक्टेयर भूमि अतिक्रमित है (जनवरी 2018) एवं किसी भी उत्पादक उपयोग के लिए जीनीडा के पास उपलब्ध नहीं है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने प्रवर्तन विंग की आवश्यकता को स्वीकार किया एवं कहा कि पदों के निर्माण के लिए वित्त विभाग के साथ प्रकरण उठाया गया है जो जाँच के अधीन है (मार्च 2022)।

जीनीडा द्वारा कार्यान्वयन में कमियाँ एवं उनकी जाँच करने में विफलता

6.4 जीनीडा का बोर्ड अपने निरीक्षण कार्यों के भाग के रूप में दिन–प्रतिदिन के कामकाज के लिए नीतियां एवं प्रक्रियाएं तैयार करता है तथा संगठन के इच्छित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए निर्धारित नीतियों के अनुसार गतिविधियों का संचालन करता है। इस सम्बन्ध में निम्नलिखित कमियाँ पायी गयी हैं।

भवन विनियमों से विचलन में योजना विवरणिका में शर्तों का समावेश

6.4.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 9 (2) जीनीडा को राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से भवनों के निर्माण के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है। ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम (जीनीडा बीआर) अन्य बातों के साथ–साथ भू–उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के लिए अनुमन्य तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू आच्छादन (जीसी) निर्धारित करता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा की योजना विवरणिकाओं में प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अधिसूचित मानदण्डों से अधिक उच्च एफएआर तथा जीसी इंगित थी। जीनीडा में प्रभावी आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली के अभाव में, यह अनियमितता वर्ष प्रति वर्ष जारी रही एवं बिल्डरों को अनुचित लाभ हुआ। जीनीडा को काफी हानि हुई जैसा कि अध्याय–V(2) में बिल्डर्स/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के ***प्रस्तर 5.2.5.16*** में चर्चा की गई है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि जीनीडा बीआर, 2006 को जीनीडा बीआर, 2010 से पहले अधिसूचित किया गया था, जिसकी पृष्ठभूमि में समय–समय पर बिल्डर योजनाएं प्रारम्भ की जा रही थीं।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने जीनीडा बीआर 2006 के अन्तर्गत अनुमन्य एफएआर एवं जीसी से अधिक की अनुमति दी थी। जीनीडा ने प्रचलित भवन विनियमों के उल्लंघन में ऐसे उच्च एफएआर एवं जीसी की अनुमति के लिए लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए प्रकरण को संबोधित नहीं किया, जिसे प्रभावी आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली से रोका जा सकता था।

आवंटी द्वारा किए गए भुगतान के सत्यापन में कमियाँ

6.4.2 'कार्य प्रक्रिया–संपदा प्रबंधन प्रभाग' के प्रस्तर 4 में प्रावधान है कि योजना प्रभारी सम्पत्ति के विरुद्ध आवंटियों से सभी संग्रहण के लिए उत्तरदायी होंगे। किश्त/अन्य देय राशि के संग्रहण के लिए वित्त प्रभाग द्वारा प्राधिकृत बैंक, प्रत्येक योजना के लिए एक अलग खाता रखेगा। बैंक प्रत्येक योजना खाते के बैंक विवरण के साथ, किसी विशेष योजना के विरुद्ध प्राप्त सभी जमा राशियों के चालान वित्त प्रभाग को भेजेंगे। योजना प्रभारी इसे दैनिक आधार पर वित्त प्रभाग से प्राप्त करेंगे एवं यह सुनिश्चित करेंगे कि योजना सहायक द्वारा दैनिक आधार पर कंप्यूटर में प्रविष्टि की गयी है तथा बैंक विवरण के साथ मिलान कर लिया गया है।

[5] ₹ 3,500 प्रति वर्गमीटर की दर पर।

अग्रेतर, सिस्टम प्रभाग के डाटा एंट्री ऑपरेटरों (डीईओ) को आवंटियों की भुगतान सूचनाओं[6] में सुधार करने के लिए अधिकृत किया गया था, जिसके लिए उन्हें यूजर आईडी एवं पासवर्ड प्रदान किए गए थे।

आवंटियों द्वारा किए गए जमा के मिलान की प्रणाली में लेखापरीक्षा ने प्रणालीगत कमियाँ देखी। वित्तीय वर्ष 2012–13 तक, योजना प्रभारी एवं/अथवा वित्त प्रभाग द्वारा आवंटियों द्वारा जमा धनराशि का चालान एवं बैंक विवरण से मिलान नहीं किया जा रहा था। जुलाई 2013 में सम्बन्धित परिसम्पत्ति प्रभागों द्वारा प्रविष्टि करने की विद्यमान प्रणाली के स्थान पर वित्त प्रभाग को जमा की प्रविष्टि करने एवं मिलान के लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी बनाया गया।

आवंटियों द्वारा जमा की गयी चालान की वास्तविक प्रति सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियों में उपलब्ध नही थीं। यह धोखाधड़ी के जोखिम के लिए प्रवृत्त थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि केवल कुछ चालान मूल (जीनीडा प्रति) में रखे गए थे एवं अधिकांश चालान छायाप्रति (बैंक/आवेदक प्रति) रूप, जैसा कि सभी श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटन के प्रकरण पत्रावलियों में पाया गया। लेखापरीक्षा ने वाणिज्यिक आवंटन के तीन प्रकरणों[7] एवं औद्योगिक आवंटन के चार प्रकरणों[8] में चालान की स्थिति की समीक्षा की तथा पाया कि ₹ 4.59 करोड़ के 11 चालान (वाणिज्यिक आवंटनः ₹ 0.96 करोड़ के पाँच चालान एवं औद्योगिक आवंटनः ₹ 3.63 करोड़ के 6 चालान) मूल रूप में थे, जबकि ₹ 10.59 करोड़ के शेष 34 चालान (वाणिज्यिक आवंटनः ₹ 0.53 करोड़ के पाँच चालान एवं औद्योगिक आवंटनः ₹ 10.06 करोड़ के 29 चालान) छायाप्रति (बैंक/आवेदक प्रति) थी। मूल चालानों को न रखने की प्रथा, जमा के लिए शिथिल आन्तरिक नियंत्रण तंत्र का संकेत देती है एवं इसलिए जीनीडा को तत्काल ध्यान देने की आवश्यकता है। इस कारण सिस्टम प्रभाग द्वारा आवंटियों के विरुद्ध दर्शाई गई जमा धनराशि की प्रामाणिकता एवं शुद्धता सुनिश्चित नहीं की जा सकी। चालान की मूल प्रति का अभाव एवं जमा राशियों के मिलान की कमी धोखाधड़ी के जोखिम के लिए प्रवृत्त थी।

ऊपर वर्णित दोषपूर्ण प्रणाली के कारण, जीनीडा ने जनवरी 2001 से फरवरी 2019 की अवधि से सम्बन्धित ₹ 1.65 करोड़ की जमा राशि से सम्बन्धित 52 संदिग्ध प्रविष्टियों का पता लगाया (अगस्त 2019)। दर्ज प्राथमिकी (अगस्त 2019) के अनुसार, सिस्टम प्रभाग की दो यूजर आईडी, जो 2009 से निष्क्रिय कर दी गई थी, सक्रिय कर दी गई थी एवं ये प्रविष्टियां, बिना चालान तथा नकली चालान के माध्यम से, भुगतान सूचनाओं में की गई थीं। प्रकरण जाँच के अधीन था (मार्च 2022)।

इस प्रकार, जमा धनराशियों के मिलान के लिए मूलभूत आन्तरिक नियंत्रण सुनिश्चित करने में जीनीडा की विफलता एवं इसके पश्चात् अनधिकृत प्रविष्टियों के कारण जीनीडा (आईटी) सिस्टम में संदिग्ध धोखाधड़ी वाली जमा धनराशियों की प्रविष्टि हुयी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वर्ष 2012–13 तक, वित्त प्रभाग द्वारा बैंक स्टेटमेंट के आधार पर सभी चालानों का सत्यापन नहीं किया जाता था एवं यह तभी सत्यापित किया जाता था जब आवंटी किसी सुविधा के लिए जीनीडा से संपर्क करता था। हालाँकि, वर्ष 2013–14 से आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि को बैंक विवरण के साथ चालानों के मिलान के पश्चात् आईटी प्रणाली में प्रविष्ट किया गया था। धोखाधाड़ी वाले चालानों के सम्बन्ध में जीनीडा ने कहा कि ऐसे प्रकरणों का पता चलने पर आवश्यक कार्यवाही की जा रही है एवं धनराशि की वसूली आवंटियों से

---

[6] देय किश्तों, आवंटियों द्वारा वास्तविक जमा धनराशि एवं बकाया धनराशि को दर्शाने वाली तिथिवार भुगतान योजना को दर्शाने वाला विवरण।

[7] गौरव कुमार यादव (शॉप नंबर ओएम 3 डीकेआई–सी, सेक्टर ओमीक्रॉन), राजेश कुमार वार्ष्णेय (शॉप नंबर इको 51, इकोटेक II), राजेश भाटी (शॉप नंबर 8, सेक्टर 8 डेल्टा 2)।

[8] जैक्सन इंजीनियर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 25, सेक्टर इकोटेक–III), मल्टीटेक्स फिल्ट्रेशन इंजीनियर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 111, सेक्टर इकोटेक–XII), कनिष्क पंवार (भूखण्ड संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–VI) एवं यूनिसोल इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 26–ए, सेक्टर इकोटेक–III)।

की जा रही है। जीनीडा ने आगे कहा कि वह ईआरपी प्रणाली लागू कर रहा है जिसमें जमा की गई राशि स्वचालित रूप से एवं तुरंत सत्यापित हो जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि वर्ष 2013–14 से नई प्रक्रिया लागू होने के उपरान्त भी आवंटियों द्वारा बिना सम्बन्धित जमा धनराशि के, भुगतान सूचना में कपटपूर्ण प्रविष्टि की गई थी। इस प्रकार, ऐसे कपटपूर्ण प्रकरणों से आवंटियों, जीनीडा के परिसम्पत्ति विभाग एवं वित्त विभाग के बीच मिलीभगत को नकारा नहीं जा सकता है। यह प्रकरण उच्च जोखिम वाला होने के कारण, यह आवश्यक है कि जीनीडा द्वारा बिना किसी विलम्ब के सत्यापन एवं जमा धनराशि के मिलान की एक मजबूत प्रणाली स्थापित की जाए।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में अनियमिताएँ

6.5 परिसम्पत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता का अभाव था जिसके कारण भूखण्डों के आवंटन में विवेकाधिकार था। विभिन्न श्रेणियों में आवेदकों की पात्रता सुनिश्चित करने के लिए विवरणिका की शर्तों का भी अनुपालन नहीं किया गया जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

साक्षात्कार के माध्यम से स्वैच्छिक आवंटन

6.5.1 औद्योगिक, संस्थागत एवं आईटी श्रेणियों में आवेदकों के प्रस्तुतीकरण एवं साक्षात्कार के आधार पर आवंटन किया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवेदनों के मूल्यांकन एवं सर्वाधिक उपयुक्त आवेदक के निर्णय के लिए न्यूनतम नेट वर्थ, टर्नओवर तथा तरलता जैसे कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किए गए थे जैसा कि अध्याय V– परिसम्पत्तियों के आवंटन के ***प्रस्तर 5.1.4.2*** एवं ***5.5.4.2*** में चर्चा की गई है। मानदण्ड की इस अनुपस्थिति ने अनुवीक्षण/आवंटन समिति को आवंटन में पूर्ण स्वविवेक का प्रयोग करने में सक्षम बनाया। इसके कारण उन आवंटियों को औद्योगिक/संस्थागत श्रेणी के भूखण्डों का आवंटन किया गया जो गंभीर नहीं थे एवं उन्हें बाद में आवंटियों के गठन में परिवर्तन के माध्यम से भूमि के हस्तांतरण में मुनाफाखोरी करने के लिए प्रोत्साहित किया। इस प्रकार, अनुवीक्षण/आवंटन समिति द्वारा साक्षात्कार की प्रक्रिया के माध्यम से आवंटन की पद्धति पूर्ण रूप से त्रुटिपूर्ण थी एवं इसमें पारदर्शिता की कमी थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि अनुवीक्षण/आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर आवंटन किए गए थे, जिसने सम्बन्धित विवरणिका में उल्लिखित मानदण्डों के आधार पर आवंटन हेतु आवेदनों का मूल्यांकन किया था। जीनीडा ने आगे कहा कि अनुवीक्षण समिति ने नियमों से परे जाकर अपनी शक्ति से अधिक नहीं किया।

उत्तर प्रासंगिक नहीं है क्योंकि यह लेखापरीक्षा आपत्ति में उठाए गए प्रकरण को संबोधित नहीं करता है कि उपयुक्त आवेदक का निर्णय लेने के लिए मानदण्ड स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं किया गया था जिसके कारण अनुवीक्षण/आवंटन समिति ने कमजोर आन्तरिक नियंत्रण पर भूखण्डों के आवंटन के लिए स्वविवेक का प्रयोग किया और यह कमजोर आन्तरिक नियंत्रण को इंगित करता है।

आवेदन के अनुवीक्षण एवं आवंटन में अनुचित पक्षपात

6.5.2 भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका में आवेदक द्वारा आवश्यक प्रलेख प्रेषित करने का प्रावधान है। लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, संस्थागत एवं आईटी श्रेणियों के 170 नमूना आवंटनों में से, आवेदकों द्वारा एक या अधिक निर्धारित प्रलेख प्रस्तुत नहीं करने के बावजूद जीनीडा ने 51 भूखण्ड (30 प्रतिशत) आवंटित किए। ये प्रलेख आवेदक संस्थानों का पंजीकरण प्रमाण पत्र, वित्तीय विवरण, टर्नओवर का विवरण, नेट वर्थ का विवरण, तरलता प्रमाण पत्र, पिछले अनुभव के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र, वार्षिक प्रतिवेदन आदि थे। इस प्रकार, आवेदन के अनुवीक्षण में आन्तरिक नियंत्रण की कमी के कारण अपात्र आवेदकों को 51 भूखण्डों के आवंटन में अनुचित पक्षपात हुआ जैसा कि ***प्रस्तर 5.1.5.1, 5.2.6.2 एवं 5.5.5.1*** में चर्चा की गयी है।

औद्योगिक भूखण्डों के प्रकरण में अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (नवम्बर 2020) कि भविष्य के आवंटन में लेखापरीक्षा बिंदु पर विचार किया जाएगा एवं बिल्डरों के भूखण्डों के प्रकरण में, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के प्रकरण में, जीनीडा ने कहा कि आवेदन के समय प्रस्तुत प्रलेखों के आधार पर, सीईओ के अनुमोदन से आवंटन समिति की संस्तुति के अनुसार आवंटन किया गया था।

जीनीडा का उत्तर आन्तरिक नियंत्रण की कमी को इंगित करता है जिसके कारण योजना विवरणिका की शर्तों के अन्तर्गत आवश्यक प्रलेखों को प्रस्तुत करने में विफल रहने के बावजूद आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन किया गया था।

अनुश्रवण प्रणाली, हितधारकों के साथ सूचना साझा करना एवं सम्प्रेषण

6.6 अनुश्रवण में गतिविधियों के दैनिक निरीक्षण के साथ–साथ गतिविधियों का आवधिक मूल्यांकन सम्मिलित है। इसमें वित्तीय, परिचालन एवं अनुपालन सूचना को आत्मसात करने के लिए प्रणाली स्थापित करना तथा अन्य प्रभागों (ऊर्ध्वाधर), वरिष्ठ प्रबंधन एवं अन्य हितधारकों के साथ सुविचारित निर्णय लेने के लिए ऐसी सूचना साझा करना सम्मिलित है। सूचना साझा करने, सम्प्रेषण एवं अनुश्रवण की प्रभावशीलता में निम्नलिखित कमियाँ देखी गईं:

विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय का अभाव

6.6.1 जीनीडा के विभिन्न विभागों, जैसे, नियोजन, परियोजना, परिसम्पत्ति, वित्त एवं सिस्टम प्रभागों को संगठन के सामान्य लक्ष्य, अर्थात् नियोजित औद्योगिक विकास तथा शहरीकरण को प्राप्त करने के लिए उन्हें सौंपी गई विशिष्ट भूमिकाओं के अनुसार कार्य करने की आवश्यकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय की कमी थी जैसा कि नीचे दर्शाया गया है:

- वाणिज्यिक, संस्थागत एवं औद्योगिक भूखण्ड के भवन का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र योजना प्रभाग द्वारा निर्गत किया जाता है तथा क्रियाशील प्रमाण पत्र सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभागों (यथा वाणिज्यिक, संस्थागत एवं औद्योगिक प्रभाग) द्वारा निर्गत किए जाते हैं। न तो नियोजन प्रभाग ने सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभागों को पूर्णता की सूचना भेजी एवं न ही सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभागों ने कार्यपूर्ति प्रमाण पत्रों के सम्बन्ध में योजना प्रभाग से सूचना प्राप्त करने का प्रयास किया ताकि स्थिति का मिलान किया जा सके एवं जीनीडा से क्रियाशील प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवंटियों को अधिसूचना निर्गत की जा सके जैसा कि आवंटन के लिए सम्बन्धित योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तों के अन्तर्गत आवश्यक है। परिणामस्वरूप, परियोजनाओं के पूर्ण होने तथा क्रियान्वित होने में विलम्ब के कारण शास्ति के आरोपण की प्रक्रिया प्रभावी नहीं थी।

- सिस्टम प्रभाग विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित व्यापक आँकड़े रखता है। नियोजन प्रभाग परियोजनाओं के पूर्ण होने पर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करता है एवं इससे सम्बन्धित अभिलेख रखता है। हालाँकि, सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग/प्रणाली प्रभाग को तत्काल इसकी सूचना देने की कोई प्रणाली नहीं थी एवं सम्बन्धित प्रभागों के पास अपने स्वयं के आँकड़े थे।

- परियोजना प्रभागों द्वारा भूखण्डों की पट्टा योजना तैयार की जाती है। पट्टा योजना प्राप्त होने पर सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभाग द्वारा आवंटी को सभी औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए चेकलिस्ट निर्गत की जाती है। लेखापरीक्षा ने देखा कि पट्टा योजना प्रदान करने में परियोजना प्रभाग की विफलता के कारण आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ। चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब को नियंत्रित करने में असमर्थता भी कमजोर आन्तरिक नियंत्रण को इंगित करती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि भविष्य में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र की प्रतिलिपि सम्पत्ति प्रभाग को भी भेजी जाएगी। जीनीडा ने आगे कहा कि कभी–कभी अतिक्रमण हटाने में विलम्ब, क्षेत्र के विकास में विफलता, विधिक बाधाओं आदि के कारण चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब होता था तथा अब, यह निर्णय लिया गया है कि केवल उन भूखण्डों का आवंटन किया जाएगा जो पूर्ण रूप से विकसित एवं निर्विवाद हैं।

दोषपूर्ण प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस)

6.6.2 प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) प्रबंधन के कार्यों को पूर्ण करने के लिए आवश्यक प्रारूप में सूचना के संग्रहण, भण्डारण एवं प्रसारण की एक संरचित प्रणाली है। जीनीडा का सिस्टम प्रभाग विभिन्न आँकड़े/एमआईएस के रखरखाव के लिए उत्तरदायी है। सिस्टम प्रभाग द्वारा रखे गए आँकड़ों से उत्पन्न आउटपुट प्रतिवेदन वर्तमान स्थिति के साथ–साथ लेन–देन/घटनाओं/अपवाद प्रकरणों के इतिहास को प्रदान करने में सक्षम होना चाहिए।

जीनीडा ने उच्च प्रबंधन द्वारा अनुश्रवण के लिए विभिन्न गतिविधियों पर आवधिक विवरणी प्रस्तुत करने हेतु निर्धारण नहीं किया। इसके अग्रेतर आईटी प्रणाली भी कई प्रकरणों में दोषपूर्ण एवं असंगत थी तथा पिछले बकायों को उपलब्ध न कराते हुए केवल वर्तमान बकाया धनराशि उपलब्ध कराती थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि विभिन्न गतिविधियों, जैसे आवंटन, खाली पड़ी भूमि, आवंटियों के प्रति अतिदेय आदि पर सूचना तैयार करने एवं प्रस्तुत करने के लिए विवरणी की कोई निर्धारित प्रणाली नहीं थी। प्रभावी एमआईएस की कमी के कारण, विभिन्न प्रभागों की गतिविधियां का उच्च प्रबंधन द्वारा ठीक से अनुश्रवण नहीं हो सका। सिस्टम प्रभाग के पास उपलब्ध आँकड़ों का उपयोग वास्तविक समय में एमआईएस के लिए किया जा सकता था, लेकिन इसमें विसंगतियाँ थीं। लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक भूखण्डों के आँकड़ों के मामले में, 370 औद्योगिक भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील के रूप में दिखाया गया, हालाँकि, इन भूखण्डों पर निर्माण पूर्ण होने की तिथि को रिक्त छोड़ दिया गया। इस प्रकार, इन औद्योगिक इकाइयों को या तो गलत तरीके से क्रियाशील के रूप में दिखाया गया था या सिस्टम प्रभाग द्वारा बनाए गए आँकड़ों में उनके पूर्ण होने की तिथि को नहीं लिया गया था।

अग्रेतर, आईटी प्रणाली भी इस सीमा तक दोषपूर्ण थी कि इसने अंतिम गृह निवासियों के लिए ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर भूखण्डों में उप–पट्टे की स्वीकृत संख्या का प्रतिवेदन नहीं बनाया। किसी भी पिछली तिथि पर प्रीमियम एवं पट्टा किराया की बकाया धनराशि आँकड़ों से पुनर्प्राप्त नहीं की जा सकती थी, इसके स्थान पर यह केवल वर्तमान बकाया धनराशि प्रदान करती है। इसके कारण, पिछली तिथि के लिए प्रासंगिक आँकड़ों तक नहीं पहुँचा जा सकता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2020) कि जब भी आवश्यकता होती है एमआईएस उनकी सम्पत्ति प्रबंधन प्रणाली द्वारा तैयार किया जाता है। जीनीडा ने आगे आश्वासन दिया (सितम्बर 2020) कि किसी भी पिछली तिथि पर बकाया धनराशि तक पहुँचने के लिए प्रावधान किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह इस तथ्य को संबोधित नहीं करता है कि सिस्टम प्रभाग के आँकड़ों से उत्पन्न प्रतिवेदन असंगत थे एवं आवधिक विवरणी की कोई निर्धारित प्रणाली नहीं थी। अग्रेतर, जीनीडा को अभी तक (मार्च 2022) किसी भी पिछली तिथि पर बकाया धनराशि तक पहुँचने के लिए अपनी प्रणाली में प्रावधान करना था।

6.7 निष्कर्ष

जीनीडा में आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में उल्लेखनीय रूप से कमी पाई गई। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 एवं एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अनुसार जीनीडा बोर्ड तथा उ.प्र. सरकार अपनी अनुश्रवण की भूमिका निभाने में विफल रहे। जीनीडा की गतिविधियों पर विधायी निरीक्षण को बाधित करते हुए जीनीडा का वार्षिक प्रतिवेदन

तैयार नहीं किया गया एवं राज्य विधानमण्डल के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया। जीनीडा में आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में कमजोरी के परिणामस्वरूप प्राधिकार का दुरुपयोग हुआ एवं जीनीडा ने अन्य विभागों के लिए व्यय किया, जो कि जीनीडा की परिधि से परे था। परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं आवंटन के लिए नियमावली तथा दिशा–निर्देशों का अभाव था। आन्तरिक लेखापरीक्षा की अनुपस्थिति, जीनीडा के अधिकारियों द्वारा नियमों एवं प्रक्रियाओं के अनियंत्रित तथा बारम्बार उल्लंघन में परिणित हुई। उचित अनुमोदन के बिना योजनाओं के आरम्भ होने या विवरणिका में परिवर्तन के कई दृष्टांत साक्ष्य में थे। जीनीडा में विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय की कमी एवं कमजोर एमआईएस प्रणाली भी देखी गई। आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि को बैंकों के साथ सत्यापित या मिलान नहीं किया गया था जो एक उच्च जोखिम वाला क्षेत्र था एवं धोखाधड़ी का कारण बन सकता था।

जीनीडा द्वारा शासन के प्रमुख प्रकरणों में, यथा सार्वजनिक हितों के पालन, सत्यनिष्ठा एवं जवाबदेही बनाए रखना, निर्णय लेने में पारदर्शिता की कमी पाई गई।

इन सभी ने जीनीडा के उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफलता, अंतिम उपयोग वाले हितधारकों जैसे गृह क्रेताओं, जिन्होंने जीनीडा की योजनाओं में अपने जीवन भर की बचत का निवेश किया, के लिए संकट तथा जीनीडा एवं सरकार को हानि में परिणत किया।

6.8 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
34.	सरकार को, जीनीडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन को तैयार करना एवं उन्हें राज्य विधानमण्डल के समक्ष रखना, सुनिश्चित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
35.	जीनीडा के अधिदेश से परे सार्वजनिक व्यय के प्रकरणों को नियमित किया जाना चाहिए एवं उनकी रोकथाम होनी चाहिए।
36.	जीनीडा, ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर, स्पोर्ट्स सिटी तथा फार्म हाउस भूखण्डों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता सुनिश्चित करने एवं प्रक्रियाओं को मानकीकृत करने के लिए दिशा–निर्देश तथा नियमावली तैयार कर सकता है।
37.	जीनीडा के अन्दर नियमों एवं विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए सरकार/जीनीडा को सुदृढ़ आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रणाली स्थापित करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार किया।
38.	बोर्ड द्वारा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के पूर्व अनुमोदन के बिना, योजनाओं के प्रारम्भ करने के लिए सरकार/जीनीडा द्वारा प्राधिकरण के दोषी अधिकारियों का उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।
39.	जीनीडा में क्रियाकलाप एवं निरीक्षण में सुधार के लिए सुविज्ञ निर्णय लेने में प्रबंधन को सक्षम करने के लिए जीनीडा द्वारा एक प्रभावी प्रबंधन सूचना प्रणाली एवं आवधिक विवरणी स्थापित किया जाना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
40.	चूँकि संस्थागत एवं औद्योगिक श्रेणियों के प्रकरणों में अनुवीक्षण/आवंटन समिति द्वारा संवीक्षा उपरान्त साक्षात्कार के माध्यम से आवंटन की विद्यमान प्रणाली का दुरूपयोग किया गया एवं दूषित पायी गयी, सरकार/जीनीडा द्वारा आवंटन हेतु पारदर्शी प्रणाली बनायी जानी

संस्तुति संख्या	संस्तुति
	चाहिए जिससे अधिकारियों के पास स्वैच्छिक निर्णय के लिए न्यूनतम अवसर हो। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
41.	जीनीडा को एक सुदृढ़ आईटी प्रणाली प्रारम्भ करनी चाहिए जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि आवंटियों द्वारा किये गए जमा का मिलान निर्धारित समय के अन्दर पूर्ण किया जा सके एवं स्वचालित नियंत्रण सृजित हो जाएं। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
42.	वित्तीय हानियों से बचने के लिए जीनीडा द्वारा आवंटन पश्चात् अनुपालनों को सुनिश्चित किया जाना चाहिए एवं आवंटियों को अनुचित लाभ देने/जीनीडा को हानि के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।

तान्या सिंह

लखनऊ (तान्या सिंह)

दिनांक महालेखाकार (लेखापरीक्षा–II),
उत्तर प्रदेश

6 अगस्त 2023

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली (गिरीश चंद्र मुर्मू)

दिनांक 08 अगस्त AUG 2023 भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक

परिशिष्टियाँ

परिशिष्ट–1.1
(प्रस्तर 1.9 एवं 1.11 में संदर्भित)
लेखापरीक्षा में सम्मिलित लेखापरीक्षा नमूने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

विवरण	पद्धति	प्रकरणों की कुल संख्या	चयनित नमूने	लेखापरीक्षा के दौरान प्रस्तुत की गई पत्रावलियाँ	लेखापरीक्षा समाप्ति के बाद प्रस्तुत की गई पत्रावलियाँ	जीनीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई पत्रावलियाँ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 4) - (कॉलम 5 + कॉलम 6)
भूमि अर्जन						
भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत	यादृच्छिक	81	39	38	0	1
समझौतों के माध्यम से	यादृच्छिक	2598	260	260	0	0
पुनर्ग्रहण	अनुमान	4	4	4	0	0
योग (अ)		**2683**	**303**	**302**	**0**	**1**
परिसम्पत्तियों का आवंटन						
ग्रुप हाउसिंग / बिल्डर	स्तरीकृत यादृच्छिक	188	58	35	17	6
वाणिज्यिक		229	18	17	0	1
स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क्स		20	17	17	0	0
संस्थागत		411	47	47	0	0
आईटी		219	73	67	3	3
फार्म हाउस		12	9	9	0	0
औद्योगिक		1221	44	42	0	2
योग (ब)		**2300**	**266**	**234**	**20**	**12**
महायोग (अ+ब)		**4983**	**569**	**536**	**20**	**13**

परिशिष्ट–1.2
(प्रस्तर 1.9 एवं 1.11 में संदर्भित)
आईआईडीडी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये अभिलेखों / सूचनाओं का विवरण

क्र.सं.	विवरण	टिप्पणियाँ
1	नोएडा एवं जीनीडा द्वारा संदर्भित भू–उपयोग में परिवर्तन के मामलों से सम्बन्धित पत्रावलियाँ	अप्राप्त
2	नोएडा / जीनीडा में परिसम्पत्तियों के विवेकाधीन आवंटन के प्रकरण, यदि कोई हो	अप्राप्त
3	विभाग को संदर्भित नोएडा / जीनीडा के अतिक्रमित भूमि के प्रकरणों से सम्बन्धित पत्रावलियाँ	अप्राप्त
4	प्राधिकरणों (नोएडा एवं जीनीडा) द्वारा संदर्भित भूमि अर्जन, महायोजना एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बन्धित ऐसे मामले जो आईआईडीडी स्तर पर निर्णय हेतु लम्बित थे	अप्राप्त
5	नोएडा / जीनीडा के महायोजना 2001 की प्रतिलिपि एवं उसका प्रकाशन	अप्राप्त
6	ऐसे उद्धरणों की सूची जब उ.प्र. सरकार के आदेश पर किसी विशेष परियोजना को चलाने के लिए या सरकार की ओर से व्यय करने के लिए नोएडा एवं जीनीडा को निर्देश दिए गए हो से सम्बन्धित पत्रवलियाँ / अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रदान किये जाए	अप्राप्त
7	जीनीडा के योजना विनियम 1998 एवं 2012 की राजपत्रित अधिसूचना से सम्बन्धित पत्रावलियाँ	अप्राप्त
8	नो लिटिगेशन बोनस एवं पुनर्वास / पुनर्व्यवस्थापन नीति, 2003 और 2007 से सम्बन्धित पत्रावलियाँ	अप्राप्त
9	अधिसूचना संख्या 1418 / 77–4–2001–267 भा–97 टी.सी.–1 दिनांक 05.09.2001 की एक प्रति जिसमें अधिसूचना में उल्लिखित जिलों के अन्तर्गत आने वाले गाँवों की सूची निर्गत की गयी थी।	अप्राप्त

परिशिष्ट–2.1
(प्रस्तर 2.2 में संदर्भित)
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना

सदस्य गण

1. केंद्रीय मंत्री, आवासन और शहरी कार्य, अध्यक्ष
2. मुख्य मंत्री, हरियाणा, सदस्य
3. मुख्य मंत्री, राजस्थान, सदस्य
4. मुख्य मंत्री, उत्तर प्रदेश, सदस्य
5. उप–राज्यपाल, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, सदस्य
6. मुख्य मंत्री, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, सदस्य
7. शहरी विकास मंत्री, राजस्थान सरकार, सदस्य
8. शहरी विकास मंत्री, उत्तर प्रदेश सरकार, सदस्य
9. अध्यक्ष, रेलवे बोर्ड, सदस्य
10. सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, सदस्य
11. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, सदस्य
12. मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार, सदस्य
13. मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, सदस्य
14. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश सरकार, सदस्य
15. मुख्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार, सदस्य
16. प्रधान सचिव, नगर और ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, सदस्य
17. सदस्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, सदस्य सचिव

सहयोजित सदस्य :

1. सचिव, पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय
2. मुख्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन, भारत सरकार

स्रोतः एनसीआरपीबी वेबसाइट।

परिशिष्ट–3.1
(प्रस्तर 3.5.1 में संदर्भित)
एलएए, 1894 की धारा 11(1) एवं धारा 11(2) के अधीन भूमि अर्जन दरों की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	ग्राम का नाम	धारा 11(1) के अधीन अर्जित क्षेत्र			धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र							
					पुश्तैनी				गैर–पुश्तैनी			
		क्षेत्र (हेक्टेयर में)	कुल प्रतिकर (₹ में)	धारा 11(1) की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धारा 11(1) से अधिक/कम (–) दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दर में वृद्धि/कमी (–) (प्रतिशत में)	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धारा 11(1) से अधिक/कम (–) दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दर में वृद्धि/कमी (–) (प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) कॉलम 4/ (कॉलम 3*10000)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 5	(9) (कॉलम 8/ कॉलम 5) * 100	(10)	(11)	(12) कॉलम 11- कॉलम 5	(13) (कॉलम 12 / कॉलम 5) * 100
1	मुर्शदपुर	20.75	16899361.00	81.44	265.71	358.79	277.35	340.55	22.46	311.00	229.56	281.87
2	साकीपुर	14.94	29479630.00	197.26	99.34	358.79	161.53	81.89	2.35	311.99	114.73	58.16
3	डाबरा	6.49	8463008.00	130.43	105.00	385.00	254.57	195.18	0.38	334.93	204.50	156.79
4	डाढ़ा (83 हेक्टेयर)	0.00	0.00	0.00	76.65	385.00	385.00	-	6.44	335.00	335.00	-
5	डाढ़ा (212 हेक्टेयर)	8.65	18406924.00	212.72	202.29	385.00	172.28	80.99	5.66	335.00	122.28	57.49
6	घरबरा	2.57	2089385.52	81.32	56.87	385.00	303.68	373.42	0.13	334.93	253.61	311.85
7	घोड़ी बछेड़ा	30.95	80239078.00	259.28	539.40	385.00	125.72	48.49	9.73	334.93	75.65	29.18
8	मथुरापुर	0.28	232236.00	82.87	117.94	385.00	302.13	364.60	4.02	335.00	252.13	304.26
9	बादलपुर	43.30	172917446.35	399.37	172.50	850.00	450.63	112.83	10.49	739.00	339.63	85.04
10	बिसरख जलालपुर	29.14	185964017.00	638.09	6.89	850.00	211.91	33.21	0.02	739.00	100.91	15.81
10.1	बिसरख जलालपुर	145.68	821718414.00	564.05	370.16	850.00	285.95	50.69	42.18	739.00	174.95	31.02
11	फतेपुर रामपुर	7.79	24046451.41	308.75	102.29	850.00	541.25	175.30	2.09	739.00	430.25	139.35
12	हैबतपुर	31.50	152337747.00	483.54	109.99	850.00	366.46	75.79	17.11	739.00	255.46	52.83
12.1	हैबतपुर	14.55	79294018.00	544.98	0.00	-	-	-	0.00	-	-	-
13	जुनपत	8.79	32476428.20	369.39	108.65	850.00	480.61	130.11	0.22	739.00	369.61	100.06
14	खैरपुर गुज्जर	40.32	198256873.46	491.76	265.98	850.00	358.24	72.85	11.08	739.00	247.24	50.28

क्र.सं.	ग्राम का नाम	धारा 11(1) के अधीन अर्जित क्षेत्र			धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र							
					पुश्तैनी				गैर–पुश्तैनी			
		क्षेत्र (हेक्टेयर में)	कुल प्रतिकर (₹ में)	धारा 11(1) की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धारा 11(1) से अधिक/कम (–) दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दर में वृद्धि/कमी (–) (प्रतिशत में)	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धारा 11(1) से अधिक/कम (–) दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दर में वृद्धि/कमी (–) (प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) कॉलम 4/ (कॉलम 3*10000)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 5	(9) (कॉलम 8/ कॉलम 5) * 100	(10)	(11)	(12) कॉलम 11- कॉलम 5	(13) (कॉलम 12 / कॉलम 5) * 100
15	खानपुर	13.99	53042196.36	379.13	157.27	850.00	470.87	124.20	0.81	739.00	359.87	94.92
15.1	खानपुर	12.31	54104669.60	439.38	0.96	850.00	410.62	93.46	0.00	739.00	299.62	68.19
16	खोदना खुर्द	36.57	147448689.28	403.14	148.59	850.00	446.86	110.84	15.21	739.00	335.86	83.31
17	लुक्सर	19.86	31861001.80	160.45	139.43	850.00	689.55	429.77	21.81	739.00	578.55	360.59
18	मायचा	28.45	35902227.58	126.20	291.79	850.00	723.80	573.53	2.64	739.00	612.80	485.58
19	पाली	14.07	18133627.34	128.92	202.50	850.00	721.08	559.35	1.09	739.00	610.08	473.24
19.1	पाली	0.07	87469.02	118.36	0.00	-	-	-	0.00	-	-	-
20	सादोपुर	44.85	229919720.96	512.65	81.07	850.00	337.35	65.81	0.83	739.00	226.35	44.15
21	सिरसा	5.17	24616959.30	476.28	0.21	850.00	373.72	78.47	0.00	-	-	-
22	पटवारी	85.79	1201043900.00	1400.00	388.28	850.00	-	-	113.81	739.00	-	-
23	घनघोला	49.72	276138079.00	555.37	197.79	930.00	374.63	67.46	7.13	810.00	254.63	45.85
24	सुथियाना	0.27	1413624.00	522.38	0.00	-	-	-	0.00	-	-522.38	-
	योग	**716.82**	**3896533182.18**	योग (अ)	**4207.55**			योग (ब)	**297.69**			
11(2) के अन्तर्गत कुल क्षेत्रफल (योग अ + ब)												**4422.07**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.2
(प्रस्तर 3.5.1 में संदर्भित)
भूमि अर्जन में विलम्ब के कारण हुए अतिरिक्त व्यय को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	ग्राम का नाम	नियोजन प्रभाग से प्रस्ताव की तिथि	एडीएम/एलए को प्रथम प्रस्ताव की तिथि	प्रथम प्रस्ताव को अग्रेषित करने में लगे दिन (दिनों में)	भूमि के वास्तविक कब्जे की तिथि	भूमि का कब्जा जिस तिथि तक प्राप्त हो जाना चाहिए, यदि विलम्ब न हो	पुश्तैनी किसानों से धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	भूमि के वास्तविक कब्जे की तिथि पर जीनीडा की भूमि दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा के अनुसार भूमि दर उस तिथि पर जब तक भूमि का कब्जा प्राप्त हो जाना चाहिए था, यदि विलम्ब न हो (₹ प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर का अन्तर (₹ प्रति वर्गमीटर)	पुश्तैनी किसानों से धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र पर अतिरिक्त व्यय (₹ में)	गैर–पुश्तैनी किसानों से धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	वास्तविक अर्जन की तिथि पर जीनीडा की भूमि दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर उस तिथि पर जब तक भूमि का कब्जा प्राप्त हो जाना चाहिए था, यदि विलम्ब न हो, (₹ प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर का अन्तर (₹ प्रति वर्गमीटर)	गैर–पुश्तैनी किसानों से धारा 11(2) के अधीन अर्जित क्षेत्र पर अतिरिक्त व्यय (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) कॉलम 4-कॉलम 3	(6)	(7) कॉलम 6-कॉलम 5 + 35 दिन	(8)	(9)	(10)	(11) कॉलम 9-कॉलम 10	(12) कॉलम 10 * कॉलम 11*10,000	(13)	(14)	(15)	(16) कॉलम 14-कॉलम 15	(17) कॉलम 13* कॉलम 16*10,000
1	बिसरख जलालपुर	15-जुलाई-04	1-अगस्त-06	747	26-फरवरी - 2009	17-मार्च-2007	370.16	850	385	465	1721224930	42.18	739	335	404	170404978
2	घनघोला	9-अगस्त-05	30-अप्रैल-08	995	03-जनवरी-2011	18-मई-2008	197.79	930	850	80	158229040	7.13	810	739	71	5060667
3	घरबरा	5-फरवरी-03	17-नवम्बर-03	285	01-जून-2006	24-सितम्बर-2005	56.87	385	372	13	7489220	0.13	335	323	12	15120
4	पाली	19-अगस्त -04	3-अक्टूबर -05	410	01-नवम्बर-2007	22-अक्टूबर -2006	202.50	850	385	465	941619420	1.09	739	335	404	4407640
योग (अ)											**2828562610**	योग (ब)				**179888405**
योग (अ+ब)																**3008451015**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.3
(प्रस्तर 3.5.3 में संदर्भित)
प्रत्यक्ष क्रय पर अतिरिक्त प्रतिकर के परिहार्य भुगतान को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	ग्राम का नाम	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रतिकर की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	मूल्य (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4) कॉलम 3* 64.70%	(5)	(6) कॉलम 4* कॉलम 5 * 10000
1	आमका	850	549.95	0.2144	1179093
2	अच्छेजा	1050	679.35	0.6320	4293492
3	ऐच्छर	385	249.10	0.1171	291696
4	अमरपुर	1050	679.35	13.4932	94729923
5	अस्तौली	1160	750.52	6.2474	43521283
6	बंबावड़	1050	679.35	0.4000	2717400
7	भनौता	1050	679.35	3.6370	23396102
8	बिरौंदी चकसेनपुर	1050	679.35	0.4173	1175453
9	बोदकी	1050	679.35	6.2239	34436672
10	चकसेनपुर उर्फ धनुवास	1160	750.52	2.1104	14960452
11	चिटेहरा	1050	679.35	0.9297	6315917
12	चूहड़पुर खादर	850	549.95	12.2580	33940300
13	देवला	850	549.95	4.4796	24635560
14	घरबरा	1050	679.35	0.3910	2165833
15	गुलिस्तानपुर	385	249.10	6.5710	16368361
16	हबीबपुर	930	601.71	0.2188	1316541
17	हैबतपुर	930	601.71	5.1922	22529128
18	हलदौना	850	549.95	3.0840	16960458
19	जैतपुर वैशपुर	385	249.10	0.2003	498947
20	जलपुरा	850	549.95	16.2317	82531707
21	जारचा	1160	750.52	4.3032	31430095
22	कैलासपुर उर्फ किरचपुर	850	549.95	0.3390	1864331
23	कासना	1160	750.52	12.9175	66713489
24	खैरपुर गूजर	850	549.95	1.0435	5738728
25	खटाना धीरखेड़ा	1050	679.35	0.9887	6716733
26	खेड़ा चौगानपुर	1050	679.35	17.7875	43901250
27	खेड़ी	1160	750.52	0.6575	4405080
28	खोदना कला	1050	679.35	0.5570	3783980
29	खोदना खुर्द	850	549.95	34.0635	119343756
30	कुलेसरा	930	601.71	0.1007	564566
31	लखनावली	371.83	240.57	0.7421	1785270
32	मलकपुर	385	249.10	0.2612	650649
33	मुर्शदपुर	930	601.71	7.1349	39308983
34	नानुआ का राजपुर	1050	679.35	15.8491	107670861
35	ओरंगाबाद	1160	750.52	0.4862	3490106
36	पाली	850	549.95	1.9160	6641035
37	पल्ला	1050	679.35	22.9337	134886204
38	पतवारी	1160	750.52	1.1120	6786448

क्र.सं.	ग्राम का नाम	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रतिकर की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	मूल्य (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4) कॉलम 3* 64.70%	(5)	(6) कॉलम 4* कॉलम 5 * 10000
39	पौंवारी	1050	679.35	4.9950	30530313
40	फूलपुर	1050	679.35	0.8730	5930726
41	रायपुर बांगर	385	249.10	3.4920	8698572
42	रोजा याकूबपुर	1050	679.35	0.3210	2180714
43	रूपवास	850	549.95	0.5170	2843242
44	सफीपुर	850	549.95	0.3318	1522380
45	शाहबेरी	1160	750.52	1.9780	14845286
46	सुनपुरा	1160	750.52	1.5216	10618700
47	सूरजपुर	1050	679.35	0.2260	1535331
48	सुथियाना	385	249.10	2.6600	6626060
49	थापखेड़ा	850	549.95	1.0450	5746978
50	तुसयाना	1050	679.35	2.3190	13736781
51	उप्लारसी	1050	679.35	1.0890	7398122
52	विसयाच	930	601.71	0.5980	3598226
योग				**228.2087**	**1129457307**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.4
(प्रस्तर 3.6 में संदर्भित)
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण
(जनवरी 2014 से फरवरी 2015)

क्र. सं.	ग्राम का नाम	क्रय की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	2500-2082=418 के कारण अन्तर (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) कॉलम 4* 418
1	अच्छेजा	1	2107	880726
2	अस्तौली	76	211537	88422466
3	बैरंगपुर उर्फ नईबस्ती	38	188783	78911294
4	भनौता	58	211796	88530728
5	बिसरख जलालपुर	12	36393	15212274
6	बोदकी	32	47212	19734616
7	चकसेनपुर उर्फ धनुवास	11	43511	18187598
8	चमरावली रामगढ़	5	7865	3287570
9	छपरौला	1	15	6270
10	चिटेहरा	100	231822	96901596
11	दादूपुर दनकौर	3	10200	4263600
12	देवला	21	41564	17373752
13	घनघोला	3	9960	4163280
14	गुलावती खुर्द	6	21615	9035070
15	हबीबपुर	1	400	167200
16	इस्लामाबाद कलदा	1	2125	888250
17	जारचा	34	118857	49682226
18	कासना	3	25300	10575400
19	कठेहरा	17	43054	17996572
20	खैरपुर गूजर	1	513	214434
21	खटाना धीरखेड़ा	38	120367	50313406
22	खेड़ी	31	102114	42683652
23	खोदना कला	32	115854	48426972
24	खोदना खुर्द	1	3690	1542420
25	मकौड़ा	1	6864	2869152
26	मुर्शदपुर	2	39710	16598780
27	मुथियानी	6	75729	31654722
28	ओरंगाबाद	5	22700	9488600
29	पाली	6	58168	24314224
30	पल्ला	62	230009	96143762
31	पौवारी	8	71553	29909154
32	फूलपुर	18	76021	31776778
33	रामपुर जांगिर	1	19543	8168974
34	रणौली लतीफपुर	1	690	288420
35	रोजा जलालपुर	1	2619	1094742
36	शाहबेरी	4	33075	13825350
37	सुनपुरा	52	186461	77940698
38	तुगलपुर	1	890	372020
39	तुसयाना	2	6240	2608320
40	उप्लारसी	5	29318	12254924
योग		**701**	**2456244**	**1026709992**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.5
(प्रस्तर 3.6 में संदर्भित)
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण
(फरवरी 2015 से जनवरी 2018)

क्र.सं.	ग्राम का नाम	क्रय की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर मे)	2500-2082=418 के कारण अन्तर (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) कॉलम 4* 418
1	अस्तौली	44	114134	47708012
2	आजमपुर गढ़ी	13	25623	10710414
3	बैरंगपुर उर्फ नईबस्ती	11	55372	23145496
4	भनौता	16	49273	20596114
5	बिरौंदी चकसेनपुर	24	54882	22940676
6	बिसरख जलालपुर	114	417731	174611558
7	बोदकी	45	64082	26786276
8	चकसेनपुर उर्फ धनुवास	18	71312	29808416
9	चमरावली रामगढ़	5	22374	9352332
10	चिटेहरा	312	807269	337438442
11	देहरा	2	3132	1309176
12	देवला	17	37263	15575934
13	घनघोला	1	1800	752400
14	गुलावती खुर्द	1	3288	1374384
15	गुलिस्तानपुर	2	22190	9275420
16	हबीबपुर	53	8851	3699718
17	हजरतपुर	31	76184	31844912
18	इस्लामाबाद कलदा	1	8912	3725216
19	जारचा	5	14407	6022126
20	कासना	1	10370	4334660
21	कठेहरा	94	323962	135416116
22	खटाना धीरखेड़ा	32	122499	51204582
23	खेड़ी	40	87973	36772714
24	खोदना कला	33	64712	27049616
25	खोदना खुर्द	3	22784	9523712
26	लाडपुरा	46	144000	60192000
27	महावाद	3	15400	6437200
28	मुर्शदपुर	19	61056	25521408
29	ओरंगाबाद	3	10517	4396106
30	पाली	34	165232	69066976
31	पल्ला	238	811168	339068224
32	पौवारी	15	87692	36655256
33	फूलपुर	10	40269	16832442
34	रूपवास	1	940	392920
35	सुनपुरा	57	164222	68644796
36	सूरजपुर	1	3290	1375220
37	उप्लारसी	2	3212	1342616
38	विसयाच	2	2150	898700
योग		**1350**	**3999527**	**1671802286**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.6
(प्रस्तर 3.7.1 में संदर्भित)
स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

वर्ष	गैर–पुश्तैनी भूमि की दर			पुश्तैनी भूमि की दर			लेखापरीक्षा द्वारा विचार किया गया अन्तर (कॉलम 4 और 7 में जो भी कम हो)	एडीएम (एलए) के माध्यम से भूमि अर्जन			प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन			जीनीडा को कुल हानि (₹ में)
	जीनीडा द्वारा अनुमोदित दर	लेखापरीक्षा द्वारा गणना की गई दर	अन्तर	जीनीडा द्वारा अनुमोदित दर	लेखापरीक्षा द्वारा गणना की गई दर	अन्तर		प्रकरणों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जीनीडा को हानि (₹ में)	प्रकरणों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जीनीडा को हानि (₹ में)	
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)	(6)	(7)=(5)-(6)	(8)	(9)	(10)	(11)=(8)*(10)	(12)	(13)	(14)=(8)*(13)	(15)=(11)+(14)
2010-11	810.00	802.49	7.51	930.00	922.86	7.14	7.14	14	474.04	33846306.06	21	5.50	392357.28	34238663.34
2011-12	915.00	902.80	12.20	1050.00	1038.22	11.78	11.78	0	0.00	0.00	115	54.48	6418274.10	6418274.10
2012-13	1010.00	996.76	13.24	1160.00	1146.27	13.73	13.24	0	0.00	0.00	33	14.82	1962088.56	1962088.56
2013-14	1100.00	1081.83	18.17	1260.00	1244.10	15.90	15.90	0	0.00	0.00	167	65.31	10384719.30	10384719.30
								14	**474.04**	**33846306.06**	**336**	**140.11**	**19157439.24**	**53003745.30**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–3.7
(प्रस्तर 3.7.3 में संदर्भित)
निधि का अवरूद्ध होना एवं उस पर ब्याज की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
1	ऐच्छर	24 जुलाई 2003 एवं 29 अक्टूबर 2004	3 अगस्त 2009	3103	-21426099	-14572095
2	ऐच्छर	31 मार्च 2000	24 दिसम्बर 2008	3325	1174356	855832
3	ऐमनाबाद	20 जुलाई 2007	27 जुलाई 2011	2380	16547219	8631755
4	अजायबपुर	01 जून 2006	25 अगस्त 2009	3081	2843836	1920407
5	आमका	03 फरवरी 2010	30 दिसम्बर 2013	1493	1796832	587983
6	बादलपुर	18 जुलाई 2008	19 अगस्त 2011	2357	50559794	26119328
7	बड़पुरा	23 जनवरी 2009	29 अप्रैल 2011	2469	924908	500515
8	बड़पुरा	03 फरवरी 2010	19 दिसम्बर 2011	2235	1036648	507816
9	बड़पुरा	16 मार्च 2002	31 मार्च 2009	3228	22536	15944
10	बिरौंदी चकसेनपुर	14 अप्रैल 2009	27 मई 2011	2441	-426760	-228322
11	बिरौंदी चकसेनपुर	02 मई 2008	18 मई 2009	3180	68250	47569
12	बिरौंदी चकसेनपुर	08 मई 2003	9 सितम्बर 2009	3066	-23793997	-15989566
13	बिरौंदी चकसेनपुर	27 जून 2002	21 मार्च 2005	4699	-441162	-454361
14	बिरौंदा	28 जुलाई 2000	9 जनवरी 2009	3309	6547002	4748281
15	बिसहड़ा	03 फरवरी 2010	10 सितम्बर 2012	1969	147797	63784
16	बिसरख जलालपुर	17 जुलाई 2002	20 नवम्बर 2008	3359	177670	130804
17	बिसरख जलालपुर	26 फरवरी 2009	30 अगस्त 2013	1615	63118438	22342198
18	छपरौला	23 दिसम्बर 2000	14 जून 2001	6075	-4404808	-5865032
19	छपरौला	09 मार्च 2009	21 मार्च 2011	2508	36009862	19794572
20	चिपियाना खुर्द	09 मार्च 2009	30 दिसम्बर 2013	1493	77550599	25377106
21	चिटेहरा	03 फरवरी 2010	उपलब्ध नहीं है	-	933000	-
22	चूहड़पुर खादर	31 जनवरी 2000	22 दिसम्बर 2000	6249	-19753795	-27055664

[1] इस कॉलम में उल्लिखित 'उपलब्ध नहीं होना' इंगित करता है कि जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी एडीएम (एलए) के पास अवशेष राशि के विवरण में कब्जे की तिथि और अधिनिर्णय की तिथि उपलब्ध नहीं थी।

[2] ऋणात्मक शेष दर्शाते हैं कि इस सीमा तक का संवितरण एडीएम (एलए) द्वारा किसी अन्य प्रस्ताव के लिए उनके पास अवशेष राशि से किया गया है।

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
23	चूहड़पुर खादर	13 फरवरी 1995	20 अगस्त 1999	6739	-5063943	-7479652
24	चूहड़पुर खादर	06 नवम्बर 2008	27 जनवरी 2011	2561	-5466970	-3068693
25	चूहड़पुर खादर	08 जुलाई 2003	16 मार्च 2007	3974	3568661	3108353
26	चूहड़पुर खादर	04 सितम्बर 2004	18 मार्च 2005	4702	104342328	107532630
27	डाबरा	31 जनवरी 2007	23 जुलाई 2011	2384	21546883	11258689
28	दादरी	30 मार्च 2005	22 मई 2007	3907	-109001	-93341
29	दादरी	03 फरवरी 2010	13 जनवरी 2012	2210	-28339	-13727
30	दादरी	03 फरवरी 2010	13 जनवरी 2012	2210	-390095	-188956
31	डाढ़ा	28 दिसम्बर 2005	15 मई 2009	3183	-22132879	-15440867
32	डाढ़ा	27 अक्टूबर 2006	21 अक्टूबर 2006	4120	38476703	34744990
33	देवला	14 सितम्बर 2009	उपलब्ध नहीं है	-	15802795	-
34	फतेहपुर रामपुर	19 मार्च 2008	14 सितम्बर 2011	2331	35019781	17891750
35	घनघोला	14 जुलाई 2010 एवं 03 जनवरी 2011	04 मई 2012	2098	25277861	11623661
36	घरबरा	05 दिसम्बर 2002	24 मार्च 2007	3966	9510859	8267412
37	घरबरा	21 जून 2006	6 सितम्बर 2011	2339	9934302	5092895
38	घरबरा	22 अप्रैल 2009	30 मई 2011	2438	3194583	1707045
39	घरबरा	18 जुलाई 2003	8 सितम्बर 2011	2337	2200177	1126973
40	घोड़ी बछेड़ा	14 जून 2006	25 जुलाई 2011	2382	68403008	35711992
41	गुजरपुर	27 नवम्बर 1999	8 फरवरी 2001	6201	-2409180	-3274373
42	गुलिस्तानपुर	20 मार्च 1998	20 मार्च 2008	3604	-3592824	-2838036
43	गुलिस्तानपुर	13 अक्टूबर 1993	20 मई 1995	8292	-552970	-1004981
44	गुलिस्तानपुर	10 जून 1997	5 फरवरी 2001	6204	-13824651	-18798495
45	गुलिस्तानपुर	19 मार्च 2008	उपलब्ध नहीं है	-	16593000	-
46	हबीबपुर	20 जनवरी 1998	5 फरवरी 2001	6204	-10637643	-14464863
47	हबीबपुर	22 अगस्त 2003	21 जनवरी 2011	2567	-22554639	-12689920
48	हैबतपुर	26 अगस्त 2009	25 जुलाई 2011	2382	34343678	17930223
49	हलदौना	26 अप्रैल 1995	20 अगस्त 1999	6739	-16001241	-23634491
50	हलदौना	19 जुलाई 1997	18 अप्रैल 2011	2480	14255299	7748634
51	हलदौना	03 जुलाई 1997	11 नवम्बर 1999	6656	-9016643	-13153923

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
52	हलदौना	03 जून 2000	23 जून 2009	3144	9955420	6860239
53	हलदौना	24 मई 2000	20 मई 2009	3178	850593	592479
54	हलदौना	31 मार्च 2000	28 अक्टूबर 2002	5574	-186271	-227567
55	हलदौना	03 मई 2002	उपलब्ध नहीं है	-	-55235	-
56	हजरतपुर	01 दिसम्बर 2009	उपलब्ध नहीं है	-	79486395	-
57	इम्लियाका	06 नवम्बर 2008	4 फरवरी 2011	2553	2721304	1522737
58	इतेहारा	27 अगस्त 2008	25 जुलाई 2011	2382	33406782	17441086
59	इतेहारा	23 मार्च 2002	22 मई 2007	3907	-2238757	-1917112
60	जैतपुर	07 मई 2003	23 जुलाई 2009	3114	-59679773	-40732671
61	जैतपुर	14 अप्रैल 2009	3 जून 2011	2434	76782	40962
62	जैतपुर	17 अगस्त 1996	31 मार्च 1997	7611	-920441	-1535447
63	जैतपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	16219	-
64	जोन समाना	25 जून 1999	8 फरवरी 2001	6201	-2356033	-3202139
65	जुनपत	21 नवम्बर 2008	1 सितम्बर 2011	2344	52785008	27118479
66	कासना	25 जून 1996	22 फरवरी 1997	7650	-4637470	-7775703
67	कासना	02 जून 1995	20 अगस्त 1999	6739	-3647161	-5387007
68	कासना	17 जुलाई 2002	15 अक्टूबर 2008	3395	-2863660	-2130877
69	कासना	28 दिसम्बर 2005	23 मार्च 2011	2506	16468945	9045737
70	कासना	30 नवम्बर 2002	27 जून 2009	3140	21810733	15010565
71	कासना	09 मार्च 2009	14 सितम्बर 2011	2331	-124030297	-63367588
72	कासना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	-67	-
73	कासना	02 अगस्त 2003	13 अक्टूबर 2008	3397	21580117	16067432
74	कयामपुर	29 जुलाई 2000	9 जुलाई 2002	5685	-1780135	-2218097
75	खानपुर	10 अक्टूबर 2008	30 दिसम्बर 2013	1493	30059956	9836606
76	खैरपुर गुजर	11 अक्टूबर 2008	25 जुलाई 2011	2382	-2683891	-1401212
77	खेड़ा चौगानपुर	12 सितम्बर 1996	19 सितम्बर 1998	7074	-13269589	-20574043
78	खेड़ा चौगानपुर	16 मार्च 2002	9 सितम्बर 2009	3066	-593412	-398773
79	खेड़ा चौगानपुर	19 मार्च 2008	27 अगस्त 2011	2349	10833199	5577465
80	खेड़ा चौगानपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	3843400	-
81	खेड़ा चौगानपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	-318	-

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
82	खेड़ा चौगानपुर	17 जुलाई 2002	9 सितम्बर 2009	3066	-1709899	-1149052
83	खोदाना खुर्द	14 सितम्बर 2009	14 सितम्बर 2011	2331	67011039	34236215
84	किरचपुर	23 जनवरी 2009	29 अप्रैल 2011	2469	104371	56480
85	किरचपुर	03 फरवरी 2010	27 दिसम्बर 2010	2592	10000	5681
86	किरचपुर	07 सितम्बर 2016	7 सितम्बर 2016	511	-23638	-2647
87	कुलेसरा	08 नवम्बर 2004	16 सितम्बर 2008	3424	-6480424	-4863336
88	कुलेसरा	20 जनवरी 2011	उपलब्ध नहीं है	-	11153002	-
89	लखनावली	08 मई 2003	उपलब्ध नहीं है	-	-2830797	-
90	लखनावली	14 अप्रैल 2009	7 फरवरी 2011	2550	8000	4471
91	लुक्सर	09 मार्च 2009	27 अगस्त 2011	2349	16094693	8286342
92	मकौड़ा	16 फरवरी 2009	उपलब्ध नहीं है	-	108728571	-
93	मलकपुर	05 अगस्त 2004	11 सितम्बर 2009	3064	55805897	37477100
94	मलकपुर	14 अप्रैल 2009	31मई 2011	2437	-729619	-389716
95	मतुरापुर	17 अगस्त 1996	20 मार्च 2007	3970	-689243	-599736
96	मतुरापुर	27 अक्टूबर 2006	25 सितम्बर 2009	3050	16169832	10809422
97	मायचा	11 अप्रैल 2007	9 अगस्त 2011	2367	13050240	6770393
98	मुहिद्दीनपुर	03 फरवरी 2010	3 जनवरी 2012	2220	1637451	796743
99	मुर्शदपुर	22 जनवरी 2005	30 दिसम्बर 2010	2589	31623482	17944810
100	मुर्शदपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	5587475	-
101	नामौली	04 सितम्बर 2004	30 नवम्बर 2007	3715	-27772340	-22613533
102	नामौली	27 अक्टूबर 1994	20 अगस्त 1999	6739	-792320	-1170289
103	नामौली	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	617750	-
104	नामौली	14 अप्रैल 2009	30 मई 2011	2438	55286	29542
105	नामौली	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	3106200	-
106	नगला करावली	03 फरवरी 2010	10 अगस्त 12012	2000	-714992	-313421
107	पाली	01 नवम्बर 2007	10 अगस्त 2012	2366	24082186	12488428
108	पतवारी	16 मार्च 2002	21 जुलाई 2003	5308	-4652062	-5412197
109	पतवारी	05 सितम्बर 2008	10 जुलाई 2015	936	879811031	180493836
110	रायपुर बांगर	15 मार्च 2007	25 मई 2011	2443	6737290	3607496
111	रणौली लतीफपुर	03 फरवरी 2010	10 सितम्बर 2012	1969	-524818	-226491

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
112	रसूलपुर राय	12 अगस्त 1996	10 अप्रैल 1997	7601	-9157888	-15256791
113	रसूलपुर राय	08 मई 2003	5 जून 2009	3162	-14027227	-9721445
114	रिठौरी	17 नवम्बर 2007	10 अगस्त 2011	2366	35705966	18516234
115	रोहिल्लापुर	04 सितम्बर 2004	23 मई 2007	3906	-15249498	-13055241
116	रोजायाकूबपुर	19 मार्च 2008	उपलब्ध नहीं है	-	36125278	-
117	रूपवास	23 जनवरी 2009	23 मार्च 2011	2506	224572	123348
118	रूपवास	03 फरवरी 2010	16 जनवरी 2002	2207	63067	30507
119	रूपवास	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	494955	-
120	सादोपुर	16 फरवरी 2009	13 जुलाई 2010	2759	-39407395	-23830138
121	साकीपुर	22 जुलाई 2000	8 नवम्बर 2001	5928	-2159847	-2806263
122	साकीपुर	18 जुलाई 2003	20 मई 2007	3907	-7941429	-6800474
123	सैनी	30 अक्टूबर 2006	2 अगस्त 2011	2374	33348472	17352169
124	साकीपुर	07 अगस्त 1993	6 मार्च 1995	8367	-3057030	-5606174
125	साकीपुर	20 जनवरी 1998	30 दिसम्बर 2000	6241	4957614	6781473
126	साकीपुर	20 जनवरी 1998	23 दिसम्बर 2000	6248	-6575018	-9003992
127	साकीपुर	30 दिसम्बर 2005	6 अगस्त 2011	2370	7518593	3905549
128	शाहबेरी	01 दिसम्बर 2009	उपलब्ध नहीं है	-	88666202	-
129	सिरसा	23 मार्च 2002	26 फरवरी 2005	4722	-1588453	-1643984
130	सिरसा	05 सितम्बर 2008	4 अगस्त 2011	2372	-44350619	-23057461
131	सूरजपुर	19 सितम्बर 1998	21 सितम्बर 2000	6341	-18641144	-25907615
132	सूरजपुर	14 जुलाई 2000	31 अगस्त 2001	5936	-6828507	-8884168
133	सूरजपुर	18 अप्रैल 2000	31 मार्च 2003	5420	-9540875	-11334037
134	सूरजपुर	28 मई 2009	27 जुलाई 2011	2380	-42617582	-22231199
135	सूरजपुर	01 जून 2006	उपलब्ध नहीं है	-	-37480051	-
136	सूरजपुर	01 दिसम्बर 2009	उपलब्ध नहीं है	-	-3512896	-
137	सुथियाना	07 मई 2003	15 मार्च 2007	3975	-6376693	-5555585
138	सुथियाना	15 अप्रैल 2009	27 जुलाई 2011	2380	24182	12614
139	थापखेड़ा	14 जुलाई 2010	21 दिसम्बर 2011	2233	2635203	1289733
140	तिलपता करणवास	23 जनवरी 2009	29 अप्रैल 2011	2469	280029	151538
141	तिलपता करणवास	23 मार्च 2010	24 दिसम्बर 2011	2230	-424320	-207394

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
142	तिलपता करणवास	07 सितम्बर 2016	7 सितम्बर 2016	511	-3111974	-348541
143	तुगलपुर	30 दिसम्बर 1996	9 अप्रैल 1999	6872	-1273634	-1918337
144	तुगलपुर	28 मई 1999	31 मार्च 2010	2863	-9641762	-6050272
145	तुगलपुर	29 जून 2002	30 मार्च 2009	3229	1376080	973888
146	तुसयाना	08 जनवरी 1999	11 दिसम्बर 2008	3338	5235293	3830226
147	तुसयाना	16 मार्च 2002	30 नवम्बर 2007	3715	2915004	2373532
148	तुसयाना	06 सितम्बर 1996	16 जनवरी 1998	7320	-11438937	-18352443
149	तुसयाना	02 फरवरी 2007	उपलब्ध नहीं है	-	608425740	-
150	तुसयाना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	1	-
151	शाहबेरी	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	288068	-
152	वेदपुरा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	4307452	-
153	जोन समाना	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	67453495	-
154	चमरावली रामगढ़	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	20661810	-
155	उप्लारसी	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	8106164	-
156	उप्लारसी	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	82968299	-
157	मुथियानी	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	9352038	-
158	मुथियानी	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	96214361	-
159	ओरंगाबाद	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	13068927	-
160	ओरंगाबाद	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	217092640	-
161	गुलावती खुर्द	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	6299313	-
162	गुलावती खुर्द	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	83110781	-
163	फूलपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	10224392	-
164	कटेहारा	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	18322333	-
165	बैरंगपुर उर्फ नईबस्ती	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	2942678	-
166	बैरंगपुर उर्फ नईबस्ती	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	308560804	-
167	खटाना धीरखेड़ा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	19197106	-
168	खटाना धीरखेड़ा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	312319223	-
169	महावाद	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	3559900	-
170	इस्लामाबाद कलदा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	3753945	-
171	जारचा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	41737702	-

क्र.सं.	ग्राम का नाम	कब्जे की तिथि[1]	अधिनिर्णय की तिथि	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक की अवधि (दिनों में)	एडीएम (एलए) के पास शेष राशि[2] (₹ में)	अधिनिर्णय की तिथि से अप्रैल 2021 तक आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = कॉलम 5 * कॉलम 6 * 8/36500
172	चमरावली राममढ़	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	323480034	-
173	बंबावड़	व्यतीत हो गया	उपलब्ध नहीं है	-	1148550	-
174	चकसेनपुर उर्फ धनुवास	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	10552756	-
175	चकसेनपुर उर्फ धनुवास	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	131959689	-
176	तुसयाना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	1361826	-
177	जैतपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	85293	-
178	शाहबेरी	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	453021760	-
179	शाहबेरी	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	1012847040	-
180	चमरावली रामगढ़	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	34552465	-
181	फूलपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	52552532	-
182	जारचा	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	526423237	-
183	अस्तौली	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	433369058	-
184	डी. अधिग्रहण प्रभार	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	-23386622	-
185	खेड़ा चौगानपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	6480	-
186	तिलपता करणवास	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	294609	-
187	किरचपुर	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	1767633	-
188	देवला	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	444960088	-
189	तुसयाना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	291420	-
190	हलदौना	31 अक्टूबर 1990	13 दिसम्बर 1991	9546	-9706065	-20307747
191	कासना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	-64802880	-
192	कासना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	82680242	-
193	तुसयाना	उपलब्ध नहीं है	उपलब्ध नहीं है	-	1201257	-
				योग	**7017122316**	**25305385**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ठ–3.8
(प्रस्तर 3.8.4 में संदर्भित)
भूमि के पुनर्ग्रहण के लम्बित प्रकरणों जिसमें भुगतान किया गया था की सूची प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	ग्राम का नाम	तहसील का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जीनीडा के अनुसार दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि जिसमें मालगुजारी सम्मिलित है (₹ में)	जमा करने की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	सफीपुर	सदर	0.3000	850.00	2551125.00	21 दिसम्बर 2012
2	पतवारी	दादरी	0.5950	850.00	5061963.00	21 दिसम्बर 2012
3	शाहबेरी	दादरी	1.2390	3800.00	47091292.00	13 जून 2016
4	कठेहरा	दादरी	0.3962	1512.00	5993516.00	07 मई 2016
5	ओरंगाबाद	दादरी	2.8020	1512.00	4238726.00	07 मई 2016
6	इस्लामाबाद कलदा	दादरी	0.2660	1512.00	4023915.00	21 जुलाई 2016
7	मुथियानी	दादरी	0.0130	2500.00	325098.00	10 दिसम्बर 2015
8	मुथियानी	दादरी	0.8490	2500.00	21231368.00	17 अगस्त 2015
योग			**6.4602**		**9,05,17,003.00**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–4.1

(प्रस्तर 4.4.1 में संदर्भित)

भाग (अ)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा एवं लेखापरीक्षा द्वारा बिल्डर/वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण

(₹ प्रति वर्गमीटर)

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2007-08		2008-09		2009-10		2010-11		2010-11 से 10/2010	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	भूमि अर्जन दर	402.16	402.16	850.00	850.00	850.00	850.00	923.02	930.00	923.02	930.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से	40.22	40.22	85.00	85.00	85.00	85.00	92.30	93.00	92.30	93.00
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति 1 प्रतिशत की दर से		4.02		8.50		8.50		9.30		9.30
4	जोड़े : पुनर्वास शुल्क 1 प्रतिशत की दर से		4.02		8.50		8.50		9.30		9.30
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर										59.30
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	40.22		93.50		102.00		110.76		110.76	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से										
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**482.60**	**450.42**	**1028.50**	**952.00**	**1037.00**	**952.00**	**1126.08**	**1041.60**	**1126.08**	**1100.90**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से			377.77	1301.67						
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल एवं परिवहन को छोड़कर)		917.00		1096.02		1376.25		1327.24		1327.24
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल एवं परिवहन)				726.01		817.69		1026.43		1026.43
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**917.00**		**1822.04**		**2193.93**		**2353.67**		**2353.67**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		1367.42		3123.71		3145.93		3395.27		3454.57
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		136.74		263.75		279.39		284.26		291.38
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		1504.16		3387.46		3425.32		3679.53		3745.95

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2007-08		2008-09		2009-10		2010-11		2010-11 से 10/2010	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)	19.31		84.38		62.22		67.56		67.56	
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	37.55	38.91	189.09	194.27	111.67	114.81	121.26	125.26	121.26	132.39
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	33.76	34.97	108.91	111.90	64.32	66.13	69.84	72.15	69.84	76.26
19	परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		1578.04		3693.63		3606.27		3876.94		3954.60
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		13.22	35.77	37.43	25.50	28.25	28.00	30.47	28.00	32.02
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		1591.26		3731.06		3634.52		3907.41		3986.62
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		80.91	218.93	229.08	156.09	172.87	169.53	186.45	169.53	195.95
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**573.22**		**2043.35**		**1456.80**		**1582.27**		**1582.27**	
24	**अर्थात्**	**574.00**		**2043.00**		**1457.00**		**1582.00**		**1582.00**	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	488.00	488.00	633.00	633.00	764.00	764.00	841.00	841.00	841.00	841.00
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	947.00	947.00	1232.00	1232.00	1485.00	1485.00	1634.00	1634.00	1634.00	1634.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	917.00		1822.00		2194.00		2354.00		2354.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		143.50		205.15		269.88		297.00		297.00
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		**3250.67**		**6030.29**		**6326.27**		**6865.86**		**6954.57**
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		195.04		361.82		379.58		411.95		417.27
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**2926.00**	**3445.71**	**5730.00**	**6392.11**	**5900.00**	**6705.85**	**6411.00**	**7277.81**	**6411.00**	**7371.84**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (55 प्रतिशत)	5320.00	6264.93	10418.18	11622.02	10727.27	12192.45	11656.36	13232.38	11656.36	13403.34
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**5320.00**	**6264.00**	**10418.00**	**11622.00**	**10727.00**	**12192.00**	**11656.00**	**13232.00**	**11656.00**	**13403.00**

भाग (अ) जारी...

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12 जून 2011 तक		2011-12 जुलाई 2011 से		2012-13		2013-14		2013-14 01/2014 से	
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	भूमि अर्जन दर	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1160.00	1160.00	1394.00	1394.00	1394.00	3500.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से	105.00	105.00	105.00	105.00	116.00	116.00	139.40	139.40	139.40	0.00
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से	11.00	11.00	11.00	11.00	11.60	11.60	13.94	13.94	13.94	25.00
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से	11.00	11.00	11.00	11.00	11.60	11.60	13.94	13.94	13.94	0.00
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर	60.00	59.30	60.00	68.20	68.20	68.20	68.20	68.20	68.20	0.00
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	126.00		126.00		164.09		195.54		195.54	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से										125.00
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**1363.00**	**1236.30**	**1363.00**	**1245.20**	**1531.49**	**1367.40**	**1825.02**	**1629.48**	**1825.02**	**3650.00**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से										
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल एवं परिवहन को छोड़कर)		1354.26		1354.26		1379.52		2178.26		2178.26
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल एवं परिवहन)		1527.99		1527.99		758.04		912.48		912.48
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**2882.24**		**2882.24**		**2137.56**		**3090.74**		**3090.74**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		4118.54		4127.44		3504.96		4720.22		6740.74
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		310.87		311.93		329.63		456.93		699.39
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		4429.41		4439.37		3834.59		5177.15		7440.13
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)	82.00		82.00		153.15		182.50		182.50	
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	147.00	149.26	147.00	150.33	165.56	165.56	161.44	146.57	161.44	262.55
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	71.00	72.34	71.00	72.86	80.29	80.29	78.30	71.08	78.30	127.33

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12 जून 2011 तक		2011-12 जुलाई 2011 से		2012-13		2013-14		2013-14 01/2014 से	
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
19	परिवहन और रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		4651.02		4662.57		4080.45		5394.80		7830.01
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	33.00	35.38	33.00	35.61	38.61	38.86	44.95	46.08	44.95	94.79
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		4686.40		4698.18		4119.31		5440.88		7924.80
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	203.52	216.50	203.52	217.91	236.29	237.81	275.06	282.02	275.06	580.09
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**1899.52**		**1899.52**		**2205.39**		**2567.27**		**2567.27**	
24	**अर्थात्**	**1900.00**		**1900.00**		**2210.00**		**2570.00**		**2570.00**	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	946.00	946.00	946.00	946.00	1020.00	1020.00	1148.00	1148.00	1148.00	1148.00
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	1838.00	1838.00	1838.00	1838.00	1860.00	1860.00	2090.00	2090.00	2090.00	2090.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	2882.00		2882.00		2138.00		3091.00		3091.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		334.08		334.08		345.60		388.56		388.56
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		**8020.98**		**8034.17**		**7582.72**		**9349.46**		**12131.45**
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		481.26		482.05		758.27		934.95		0.00
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**7566.00**	**8502.24**	**7566.00**	**8516.22**	**7228.00**	**8340.99**	**8899.00**	**10284.41**	**8899.00**	**12131.45**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (55 प्रतिशत)	13756.36	15458.61	13756.36	15484.04	13141.82	15165.43	16180.00	18698.94	16180.00	22057.18
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**13756.00**	**15458.00**	**13756.00**	**15484.00**	**13141.00**	**15165.00**	**16180.00**	**18698.00**	**16180.00**	**22057.00**

भाग (अ) जारी.....

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2014-15		2015-16		2016-17 से 2018-19	
1	2	23	24	25	26	27	28
1	भूमि अर्जन दर	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से						
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से		25.00		25.00		25.00
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से					70.00	
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर						
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	441.00		441.00		457.80	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से	175.00	125.00	175.00	125.00	245.00	125.00
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**4116.00**	**3650.00**	**4116.00**	**3650.00**	**4272.80**	**3650.00**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से						
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन को छोड़कर)		2887.13		1436.83		1284.63
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन)		1885.83		2046.19		2124.04
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**4772.96**		**3483.02**		**3408.67**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		8422.96		7133.02		7058.67
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		784.46		610.42		592.16
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		9207.42		7743.44		7650.83
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)						
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	364.10	262.55	367.05	264.68	381.03	264.68
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	176.58	127.33	178.01	128.36	184.79	128.36
19	परिवहन और रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		9597.30		8136.48		8043.87

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2014-15		2015-16		2016-17 से 2018-19	
1	2	23	24	25	26	27	28
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	93.13	96.49	93.22	93.07	96.77	92.70
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		9693.79		8229.55		8136.57
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	569.98	590.50	570.51	569.58	592.25	567.35
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**5319.79**		**5324.79**		**5527.64**	
24	**अर्थात्**	**5320.00**		**5325.00**		**5528.00**	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	1265.00	1265.00	1380.00	1380.00	1456.00	1456.00
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	2305.00	2305.00	2515.00	2515.00	2652.00	2652.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	4773.00		3483.00		3409.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		428.40		467.40		492.96
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		**14282.69**		**13161.53**		**13304.88**
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		0.00		0.00		0.00
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**13663.00**	**14282.69**	**12703.00**	**13161.53**	**13045.00**	**13304.88**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (55 प्रतिशत)	24841.82	25968.53	23096.36	23930.06	23718.18	24190.69
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**24841.00**	**25968.00**	**23096.00**	**23930.00**	**23718.00**	**24190.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना एवं लेखापरीक्षा द्वारा की गई गणना।

भाग (ब)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा और लेखापरीक्षा द्वारा उद्योग/संस्थागत परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण

(₹ प्रति वर्गमीटर)

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2007-08		2008-09		2009-10		2010-11		2010-11 10/2010 से	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	भूमि अर्जन दर	402.16	402.16	850.00	850.00	850.00	850.00	923.02	930.00	923.02	930.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से	40.22	40.22	85.00	85.00	85.00	85.00	92.30	93.00	92.30	93.00
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से		4.02		8.50		8.50		9.30		9.30
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से		4.02		8.50		8.50		9.30		9.30
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर										59.30
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	40.22		93.50		102.00		110.76		110.76	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से										
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**482.60**	**450.42**	**1028.50**	**952.00**	**1037.00**	**952.00**	**1126.08**	**1041.60**	**1126.08**	**1100.90**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से			377.77	1301.67						
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन को छोड़कर)		917.00		1096.02		1376.25		1327.24		1327.24
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन)				726.01		817.69		1026.43		1026.43
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**917.00**		**1822.04**		**2193.93**		**2353.67**		**2353.67**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		1367.42		3123.71		3145.93		3395.27		3454.57
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		136.74		263.75		279.39		284.26		291.38
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		1504.16		3387.46		3425.32		3679.53		3745.95
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)	19.31		84.38		62.22		67.56		67.56	

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2007-08		2008-09		2009-10		2010-11		2010-11 10/2010 से	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	37.55	38.91	189.09	194.27	111.67	114.81	121.26	125.26	121.26	132.39
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	33.76	34.97	108.91	111.90	64.32	66.13	69.84	72.15	69.84	76.26
19	परिवहन और रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		1578.04		3693.63		3606.27		3876.94		3954.60
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		13.22	35.77	37.43	25.50	28.25	28.00	30.47	28.00	32.02
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		1591.26		3731.06		3634.52		3907.41		3986.62
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		80.91	218.93	229.08	156.09	172.87	169.53	186.45	169.53	195.95
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**573.22**		**2043.35**		**1456.80**		**1582.27**		**1582.27**	
24	**अर्थात्**	574.00		2043.00		1457.00		1582.00		1582.00	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	**258.00**	**258.00**	**311.00**	**311.00**	**408.00**	**408.00**	**449.00**	**449.00**	**449.00**	**449.00**
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	361.00	361.00	464.00	464.00	567.00	567.00	625.00	625.00	625.00	625.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	917.00		1822.00		2194.00		2354.00		2354.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		61.90		85.25		117.00		128.88		128.88
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		2353.07		4820.39		4899.39		5296.74		5385.45
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		141.18		289.22		293.96		317.80		323.13
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**2110.00**	**2494.25**	**4640.00**	**5109.61**	**4626.00**	**5193.35**	**5010.00**	**5614.54**	**5010.00**	**5708.58**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (70 प्रतिशत)	3014.29	3563.22	6628.57	7299.45	6608.57	7419.07	7157.14	8020.77	7157.14	8155.11
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**3014.00**	**3563.00**	**6629.00**	**7299.00**	**6609.00**	**7419.00**	**7157.00**	**8020.00**	**7157.00**	**8155.00**

भाग (ब) जारी है.....

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12 जून 2011 तक		2011-12 जुलाई 2011 से		2012-13		2013-14		2013-14 01/2014 से	
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	भूमि अर्जन दर	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1160.00	1160.00	1394.00	1394.00	1394.00	3500.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से	105.00	105.00	105.00	105.00	116.00	116.00	139.40	139.40	139.40	0.00
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से	11.00	11.00	11.00	11.00	11.60	11.60	13.94	13.94	13.94	25.00
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से	11.00	11.00	11.00	11.00	11.60	11.60	13.94	13.94	13.94	0.00
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर	60.00	59.30	60.00	68.20	68.20	68.20	68.20	68.20	68.20	0.00
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	126.00		126.00		164.09		195.54		195.54	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से										125.00
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**1363.00**	**1236.30**	**1363.00**	**1245.20**	**1531.49**	**1367.40**	**1825.02**	**1629.48**	**1825.02**	**3650.00**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से										
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन को छोड़कर)		1354.26		1354.26		1379.52		2178.26		2178.26
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन)		1527.99		1527.99		758.04		912.48		912.48
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**2882.24**		**2882.24**		**2137.56**		**3090.74**		**3090.74**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		4118.54		4127.44		3504.96		4720.22		6740.74
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		310.87		311.93		329.63		456.93		699.39
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		4429.41		4439.37		3834.59		5177.15		7440.13
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)	82.00		82.00		153.15		182.50		182.50	
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	147.00	149.26	147.00	150.33	165.56	165.56	161.44	146.57	161.44	262.55
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	71.00	72.34	71.00	72.86	80.29	80.29	78.30	71.08	78.30	127.33

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12 जून 2011 तक		2011-12 जुलाई 2011 से		2012-13		2013-14		2013-14 01/2014 से	
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
19	परिवहन और रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		4651.02		4662.57		4080.45		5394.80		7830.01
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	33.00	35.38	33.00	35.61	38.61	38.86	44.95	46.08	44.95	94.79
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		4686.40		4698.18		4119.31		5440.88		7924.80
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	203.52	216.50	203.52	217.91	236.29	237.81	275.06	282.02	275.06	580.09
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**1899.52**		**1899.52**		**2205.39**		**2567.27**		**2567.27**	
24	**अर्थात्**	1900.00		1900.00		2210.00		2570.00		2570.00	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	**505.00**	**505.00**	**505.00**	**505.00**	**521.00**	**521.00**	**586.00**	**586.00**	**586.00**	**586.00**
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	702.00	702.00	702.00	702.00	730.00	730.00	822.00	822.00	822.00	822.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	2882.00		2882.00		2138.00		3091.00		3091.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		144.84		144.84		150.12		168.96		168.96
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		6254.74		6267.93		5758.24		7299.86		10081.85
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		375.28		376.08		575.82		729.99		0.00
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**5989.00**	**6630.02**	**5989.00**	**6644.01**	**5599.00**	**6334.06**	**7069.00**	**8029.85**	**7069.00**	**10081.85**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (70 प्रतिशत)	8555.71	9471.45	8555.71	9491.44	7998.57	9048.65	10098.57	11471.22	10098.57	14402.64
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**8556.00**	**9471.00**	**8556.00**	**9491.00**	**7999.00**	**9048.00**	**10099.00**	**11471.00**	**10099.00**	**14402.00**

भाग (ब) जारी....

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2014-15		2015-16		2016-17 से 2018-19	
1	2	23	24	25	26	27	28
1	भूमि अर्जन दर	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से						
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से		25.00		25.00		25.00
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से					70.00	
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर						
6	ब्याज का भार (पंक्ति एक पर 10, 11 और 12 प्रतिशत की दर से जैसा मामला हो)	441.00		441.00		457.80	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से	175.00	125.00	175.00	125.00	245.00	125.00
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**	**4116.00**	**3650.00**	**4116.00**	**3650.00**	**4272.80**	**3650.00**
9	गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल को भारित करने के बाद भूमि दर 36.73 प्रतिशत की दर से						
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन को छोड़कर)		2887.13		1436.83		1284.63
11	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन)		1885.83		2046.19		2124.04
12	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**4772.96**		**3483.02**		**3408.67**
13	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+12)		8422.96		7133.02		7058.67
14	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर से (13–11) पर		784.46		610.42		592.16
15	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		9207.42		7743.44		7650.83
16	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)						
17	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण	364.10	262.55	367.05	264.68	381.03	264.68
18	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण	176.58	127.33	178.01	128.36	184.79	128.36
19	परिवहन और रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		9597.30		8136.48		8043.87

क्र.सं.	भूमि की लागत	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2014-15		2015-16		2016-17 से 2018-19	
1	2	23	24	25	26	27	28
20	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	93.13	96.49	93.22	93.07	96.77	92.70
21	**मूल सकल भूमि दर (योग 19+20)**		9693.79		8229.55		8136.57
22	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)	569.98	590.50	570.51	569.58	592.25	567.35
23	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**	**5319.79**		**5324.79**		**5527.64**	
24	**अर्थात्**	5320.00		5325.00		5528.00	
25	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	**645.00**	**645.00**	**705.00**	**705.00**	**732.00**	**732.00**
26	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)	905.00	905.00	990.00	990.00	1042.00	1042.00
27	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)	4773.00		3483.00		3409.00	
28	जोड़ें : वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		186.00		203.40		212.88
29	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		12020.29		10697.53		10690.80
30	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		0.00		0.00		0.00
31	आबादी हेतु भारण के बाद प्रति वर्गमीटर भूमि दर	**11643.00**	**12020.29**	**10503.00**	**10697.53**	**10711.00**	**10690.80**
32	जोड़ें : विक्रय योग्य प्रतिशत (70 प्रतिशत)	16632.86	17171.84	15004.29	15282.19	15301.43	15272.57
33	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर**	**16633.00**	**17171.00**	**15004.00**	**15282.00**	**15301.00**	**15272.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना एवं लेखापरीक्षा द्वारा की गई गणना।

परिशिष्ट–4.2
(प्रस्तर 4.4.1 और 4.5 में संदर्भित)
जीनीडा द्वारा अनुमोदित और लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य का वर्षवार विवरण

(₹ प्रति वर्गमीटर)

क्र. सं.	श्रेणी	पूंजीगत बजटिंग के अनुसार जीनीडा द्वारा मूल्य की गणना	जीनीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य	लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य			
				समरूप तरीके से सभी लागत इनपुट को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर	एफएआर और जीसी को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर
1	2	3	4	5	6 (कॉलम 5 – कॉलम 4)	7	8 (कॉलम 7 – कॉलम 4)
1	बिल्डर						
i	*बीआरएस योजना*						
	2007-08	5320	4000	6574	2574	6574	2574
	2008-09	10418	10000	11443	1443	15429	5429
	2009-10	10727	10000	13025	3025	17563	7563
	2010-11	11658	11000	14130	3130	19053	8053
	2010-11 से 10/2010	11658	11000	16290	5920	21965	10965
	2011-12	13756	12400	16652	4252	22453	10053
	2011-12 से जुलाई 2011	13756	12400	16678	4278	22488	10088
	2011–12 की दर, 2 सितम्बर 2011 से संशोधित की गई, नई नीति के रूप में दरों में 30 प्रतिशत की वृद्धि की गई	17888	17300	16678	(-) 622	22488	5188
	2012-13	13142	19100	15983	(-) 3117	21551	2451
	2013-14	16180	20730	19625	(-) 1105	26461	5731
	2013-14 10/2013 से	16180	20730	26826	6096	41537	20807
	2014-15	24842	22850	30951	8101	47924	25074
	2015-16	23096	28230	28388	158	43955	15725
	2016-17	23718	28230	28676	446	44401	16171
ii	*आरटीएस योजना (2009-10)*	7960	7960	11847	3887	18179	10219
2	वाणिज्यिक भूखण्ड						
	2007-08	5320	12000	13149	1149	13149	1149
	2008-09	10418	20000	22886	2886	22886	2886

क्र. सं.	श्रेणी	पूंजीगत बजटिंग के अनुसार जीनीडा द्वारा मूल्य की गणना	जीनीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य	लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य			
				समरूप तरीके से सभी लागत इनपुट को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर	एफएआर और जीसी को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर
1	2	3	4	5	6 (कॉलम 5 – कॉलम 4)	7	8 (कॉलम 7 – कॉलम 4)
	2009-10	10727	20000	26050	6050	26051	6051
	2010-11	11658	22000	28260	6260	53696	31696
	2010-11 10/2010 से	11658	22000	32580	10580	61903	39903
	2011-12	13756	24750	33304	8554	63280	38530
	2011-12 जुलाई 2011 से	13756	24750	33356	8606	63377	38627
	2011–12 की दर, 2 सितम्बर 2011 से संशोधित की गई, नई नीति के रूप में दरों में 30 प्रतिशत की वृद्धि की गई	17888	33500	33356	(-)144	63377	29877
	2012-13	13142	36990	31966	(-) 5024	60736	23746
	2013-14	16180	40145	39250	(-) 895	74575	34430
	2013-14 10/2013 से	16180	40145	53652	13507	101941	61796
	2014-15	24842	44245	61902	17657	117617	73372
	2015-16	23096	46190	56776	10586	107877	61687
	2016-17	23718	46190	57352	11162	108971	62781
3	**औद्योगिक**						
	2007-08	3014	पूंजीगत बजटिंग के अनुसार दर आंकलन के आधार पर निर्धारित की गई स्लैबवार दर	3793	779	सम्बन्धित क्षेत्र के लिए आवंटी वार दर की गणना की गई	आवंटी वार अन्तर की गणना की गई
	2008-09	6629		7158	529		
	2009-10	6617		8073	1456		
	2010-11	7146		8726	1580		
	2010-11 10/2010 से	7146		9899	2753		
	2011-12	8556		10409	1853		
	2011-12 जुलाई 2011 से	8556		10429	1873		
	2011–12 की दर, 2 सितम्बर 2011 से संशोधित की गई, नई नीति के रूप में दरों में 30 प्रतिशत की वृद्धि की गई	8556		10429	1873		
	2012-13	7999		9691	1692		

क्र. सं.	श्रेणी	पूंजीगत बजटिंग के अनुसार जीनीडा द्वारा मूल्य की गणना	जीनीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य	लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य			
				समरूप तरीके से सभी लागत इनपुट को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर	एफएआर और जीसी को ध्यान में रखने के बाद	अन्तर
1	2	3	4	5	6 (कॉलम 5 – कॉलम 4)	7	8 (कॉलम 7 – कॉलम 4)
	2013-14	9856		12198	2342		
	2013-14 10/2013 से	9856		17272	7416		
	2014-15	16633		20764	4131		
	2015-16	15004		18433	3429		
	2016-17	15044		18423	3379		
4	**संस्थागत**					सम्बन्धित क्षेत्र के लिए आवंटी वार दर की गणना की गई	-
	2007-08	3014	पूंजीगत बजटिंग के अनुसार दर आंकलन के आधार पर निर्धारित की गयी स्लैबवार दर	3793	779		
	2008-09	6629		7158	529		
	2009-10	6617		8073	1456		
	2010-11	7146		8726	1580		
	2010-11 10/2010 से	7146		9899	2753		
	2011-12	8556		10409	1853		
	2011-12 जुलाई 2011 से	8556		10429	1873		
	2011–12 की दर, 2 सितम्बर 2011 से संशोधित की गई, नई नीति के रूप में दरों में 30 प्रतिशत की वृद्धि की गई	8556		10429	1873		
	2012-13	7999		9691	1692		
	2013-14	9856		12198	2342		
	2013-14 10/2013 से	9856		17272	7416		
	2014-15	16633		20764	4131		
	2015-16	15004		18433	3429		
	2016-17	15044		18423	3379		

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

परिशिष्ट–4.3
(प्रस्तर 4.4.2 में संदर्भित)
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के विक्रय मूल्य के निर्धारण में लागत इनपुट के अपर्याप्त विचार के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	श्रेणी	आरक्षित मूल्य तय करने के लिए जीनीडा द्वारा विचारित श्रेणीवार आरक्षित मूल्य	भारित औसत (प्रतिशत)	भू–उपयोग की विभिन्न श्रेणी के आरक्षित मूल्य का भारांक	सभी लागत इनपुट पर एक समान तरीके से विचार करने के बाद लेखापरीक्षा द्वारा आगणित आरक्षित मूल्य[3]	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित आरक्षित मूल्य	सभी लागत इनपुट पर एक समान तरीके से विचार करने के बाद आरक्षित मूल्य में अन्तर	निविदा मूल्य (₹ में)	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित निविदा मूल्य और आरक्षित मूल्य में अन्तर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5= कॉलम 3 * कॉलम 4	6	7= कॉलम 6 * कॉलम 4	8= (कॉलम 7 – कॉलम 5)	9	10 = (कॉलम 9 – कॉलम 7)	11	12 = (कॉलम 10 * कॉलम 11)
(i)	**स्पोर्ट्स सिटी-01 (2010-11)**										
	रिक्रिएशनल	4000	70	2800	5709	3996					
	आवासीय (ग्रुप हाऊसिंग)	11000	28	3080	13403	3753					
	वाणिज्यिक	22000	2	440	26806	536					
		योग	100	6320	योग	8285					
	स्पोर्ट्स सिटी-01			**6400**[4]		**8285**	**1885**	**6715**	**1570**	**526512**	**82.66**
(ii)	**स्पोर्ट्स सिटी -02 (2014-15)**										
	रिक्रिएशनल	7725	70	5407	12020	8414					
	आवासीय (ग्रुप हाऊसिंग)	22850	28	6398	25968	7271					
	वाणिज्यिक	44245	2	885	51936	1039					
	स्पोर्ट्स सिटी -02	**योग**	**100**	**12690**		**16724**	**4034**	**12852**	**3872**	**702544**	**272.03**
(iii)	**रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क / आरईपी–01 (2014–15)**						**4295**				
	रिक्रिएशनल हरित (100 प्रतिशत)	**7725**		**7725**	**12020**	**12020**					
	भूखण्ड आरईपी -01							**8100**	**3920**	**403575**	**158.20**
	भूखण्ड आरईपी -02							**8200**	**3820**	**465635**	**177.87**
					योग						**690.76**

स्रोतः जीनीडा के आँकड़े एवं अभिलेख।

[3] प्रतिवेदन के अध्याय-IV के प्रस्तर 4.5.1 के अन्तर्गत सारणी 4.6 में ग्रुप हाउसिंग तथा वाणिज्यिक भूखण्डों के आरक्षित मूल्य की गणना की गई तथा रिक्रिएशनल भूखण्डों के सम्बन्ध में, गणना परिशिष्ट 4.4 में की गयी है।

[4] स्पोर्ट्स सिटी–01 का आरक्षित मूल्य जीनीडा द्वारा पूर्णांकित किया गया था।

परिशिष्ट–4.4
(प्रस्तर 4.4.2 में संदर्भित)

जीनीडा द्वारा रिक्रिएशनल हरित भूखण्डों की पूंजीगत बजटिंग एवं सभी लागत इनपुट पर विचार करते हुए लेखापरीक्षा द्वारा विक्रय मूल्य का पुनः आगणन

(₹ प्रति वर्गमीटर में)

क्र.सं.	भूमि की लागत	वर्ष 2010–11		वर्ष 2014–15	
		जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार (अक्टूबर 2010 से)[5]	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
1	2	3	4	5	6
1	भूमि अर्जन दर	वर्ष 2010–11 में, जीनीडा ने लागत इनपुट के आधार पर रिक्रिएशनल हरित भूखण्डों का विक्रय मूल्य निर्धारित नहीं किया था। जीनीडा ने पिछले वर्ष में स्वीकृत आरक्षित मूल्य (₹ 4,000 प्रति वर्गमीटर) को ही रखा।	930.00	1394	3500.00
2	जोड़ें : अर्जन व्यय 10 प्रतिशत की दर से		93.00	139.40	
3	जोड़ें : अतिरिक्त सम्पत्ति एक प्रतिशत की दर से		9.30	13.94	25.00
4	जोड़ें : पुनर्वास शुल्क एक प्रतिशत की दर से		9.30	13.94	
5	जोड़ें : वार्षिकी शुल्क प्रति वर्गमीटर		59.30	68.20	
6	ब्याज का भारण (पंक्ति एक पर 10,11 और 12 प्रतिशत की दर से, जैसा मामला हो)			195.54	
7	जोड़ें : स्टाम्प शुल्क 5 प्रतिशत की दर से				125.00
8	**भूमि की मूल सकल दर (योग 1 से 7)**		**1100.90**	**1825.02**	**3650.00**
9	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन को छोड़कर)		1327.24		2887.13
10	विशेष परियोजना की वसूली (रिक्रिएशनल और परिवहन)		1026.43		1885.83
11	**जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की वसूली (10+11)**		**2353.67**		**4772.96**
12	विशेष परियोजना लागत सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 8+11)		3454.57		8422.96
13	जोड़ें : ब्याज (10/11/12 प्रतिशत) की दर सें		291.38		784.46
14	**ब्याज सहित भूमि की मूल सकल दर (योग 13+14)**		3745.95		9207.42
15	ग्रामीण आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)			182.50	
16	जोड़ें : परिवहन हेतु भारण		132.39	161.44	262.55

[5] जीनीडा द्वारा ₹ 59.30 प्रति वर्गमीटर की दर से वार्षिकी के भुगतान हेतु लागत को अक्टूबर 2010 से मार्च 2011 के दौरान पूंजीगत बजटिंग में शामिल नहीं किया गया, जैसा कि प्रस्तर 4.5 (अध्याय-IV) में चर्चा की गई है।

क्र.सं.	भूमि की लागत	वर्ष 2010–11		वर्ष 2014–15	
		जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार (अक्टूबर 2010 से)[5]	जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजटिंग	लेखापरीक्षा के अनुसार
1	2	3	4	5	6
17	जोड़ें : रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण		76.26	78.30	127.33
18	परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित हेतु भारण के बाद भूमि की मूल सकल दर (योग 15+17+18)		**3954.60**	**2247.26**	**9597.30**
19	जोड़ें : अनपेक्षित व्यय हेतु भारण दो प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		32.02	44.95	96.49
20	**मूल सकल भूमि दर (योग 18+19)**		**3986.62**	**2292.21**	**9693.79**
21	जोड़ें : स्थापना शुल्क भारण 12 प्रतिशत की दर से (विशेष परियोजनाओं को छोड़कर)		195.95	275.06	590.50
22	**जीनीडा के अनुसार मूल सकल भूमि दर**			**2567.27**	
23	**अर्थात्**			2570.00	
24	जोड़ें : वाह्य विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)		449.00	645.00	645.00
25	जोड़ें : आंतरिक विकास शुल्क (प्रति वर्गमीटर)		625.00	905.00	905.00
26	जोड़ें : विशेष परियोजनाओं की लागत (प्रति वर्गमीटर)			3091.00	
27	जोड़ें : वाह्य और आंतरिक विकास लागत पर ब्याज		128.88		186.00
28	**भूमि दर प्रति वर्गमीटर**		5385.45		12020.29
29	जोड़ें : आबादी हेतु भारण (6/10 प्रतिशत)		323.13		0.00
30	आबादी हेतु भारण के बाद भूमि दर प्रति वर्गमीटर		**5708.58**	**7211.00**	**12020.29**
31	**भूमि की लागत प्रति वर्गमीटर (पूर्णांक में)**	**4000**	**5709**	**7210**	**12020**
32	**जीनीडा द्वारा अनुमोदित आरक्षित मूल्य**	**4000**		**7725**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना एवं लेखापरीक्षा द्वारा की गई गणना।

परिशिष्ट–4.5
(प्रस्तर 4.6.4 में संदर्भित)
वसूल न की गयी अनुग्रह राशि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	विक्रीत भूमि का सकल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	वसूली की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	वसूल की गई धनराशि	विशेष परियोजना का मूल्य	वसूली का विशेष परियोजना के कुल मूल्य से अनुपात	भुगतान की गयी अनुग्रह राशि	वृद्धि (5 प्रतिशत की दर से)	वृद्धि के साथ अंतिम अनुग्रह राशि	वसूली गई अनुग्रह राशि
1	2	3	4 {(कॉलम 2* कॉलम 3* 10,000)/ 1,00,00,000}	5	6 (कॉलम 4 / कॉलम 5)	7	8	9	10 (कॉलम 6 *कॉलम 9)
2009-10	131.5700	2200	289.45	14538.24	0.0199	431	21.55	452.55	9.01
2010-11	693.8500	2347	1628.47	15817.21	0.1030	431	0.00	431.00	44.37
2011-12	0.2400	2882	0.69	18479.23	0.0000	431	0.00	431.00	0.02
2012-13	8.0940	2942	23.81	16259.71	0.0015	431	0.00	431.00	0.63
2013-14	483.0900	3161	1527.05	17477.48	0.0874	431	0.00	431.00	37.66
2014-15	594.9000	2513	1494.98	19734.72	0.0758	431	0.00	431.00	32.65
								कुल वसूल की गई अनुग्रह राशि	**124.34**
								कुल वसूली योग्य अनुग्रह राशि	**431.71**
								वसूली हेतु लम्बित कुल अनुग्रह राशि	**307.37**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

परिशिष्ट–5.1.1
(प्रस्तर 5.1.4.1 में संदर्भित)
अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटियों का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गयी धनराशि (प्रीमियम और पट्टा किराया) (₹ करोड़ में)	भूखण्ड की अक्षुण्णता की तिथि तक आवंटी द्वारा जमा किया गया पट्टा किराया	भूखण्ड अक्षुण्णता की तिथि	जमा की गई धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से अक्षुण्णता की तिथि तक) (माहों में)	जीनीडा द्वारा 11 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अर्जित ब्याज[6] (₹ करोड़ में)	भूखण्ड की अक्षुण्णता के समय आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	अक्षुण्णता की तिथि को लागू दर पर प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को न्यूनतम हानि
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8 = (कॉलम 6 * कॉलम 7)**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13= (कॉलम 9 * कॉलम 12 * 11)/ 1200**	**14**	**15 = (कॉलम 14 * कॉलम 6)**	**16= कॉलम 15 - (कॉलम 8+ कॉलम 10+ कॉलम 13)**
1	आईएनडी 01737	धर्मपाल सत्यपाल लिमिटेड	17/11/2005	बी-2/ इकोटेक-I एक्सटेंशन	105453	1126	11.87	12.20	0.30	30/04/2010	53	5.93	2422	25.54	7.44
2	आईएनडी 01741	एकेपी टेक्सटाइल्स प्राईवेट लिमिटेड (यूएसआई सर्विस सेन्टर प्राइवेट लिमिटेड के साथ नवम्बर 2013 में विलय)	21/02/2006	बी-11/ इकोटेक-I एक्सटेंशन	24039.58	1585	3.81	1.58	0.00	15/03/2007	12	0.17	1996	4.80	0.82
3	आईएनडी 01854	आईएलईएक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28/12/2006	49/ इकोटेक-I एक्सटेंशन	4050	2296	0.93	1.36	0.14	20/02/2017	121	1.51	10772	4.36	1.78
योग															**10.04**

[6] आवंटियों द्वारा प्रीमियम का भुगतान किश्तों में किया गया था, तथापि, जीनीडा को न्यूनतम हानि की गणना करने के लिए, सम्पूर्ण जमा राशि को आवंटन की तिथि पर प्राप्त माना गया है।

परिशिष्ट–5.1.2
(प्रस्तर 5.1.4.1 में संदर्भित)
सेक्टर इकोटेक–XI में पुरानी दर पर पट्टा विलेख के निष्पादन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख की तिथि	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से पट्टा विलेख की तिथि) (माह में)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[7] (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख निष्पादन के समय आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को न्यूनतम हानि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7=कॉलम 5 * कॉलम 6**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13= कॉलम 5* कॉलम 12**	**14= कॉलम 13- (कॉलम 7 + कॉलम 11)**
1	आईएनडी 01885	07/01/2008	5	20200.00	2451.49	4.95	19/01/2018	6.46	120	7.11	9528.32	19.25	7.19
2	आईएनडी 01893	07/01/2008	18	8000.00	2737.50	2.19	25/07/2011	2.04	42	0.78	5125.00	4.10	1.13
3	आईएनडी 01904	07/01/2008	47	4000.00	2875.00	1.15	14/09/2018	0.35	128	0.40	10790.00	4.32	2.77
4	आईएनडी 01906	07/01/2008	55	4000.00	2875.00	1.15	12/08/2013	1.44	67	0.88	8900.00	3.56	1.53
5	आईएनडी 01917	07/01/2008	255	4000.00	2875.00	1.15	21/03/2013	1.35	62	0.77	8900.00	3.56	1.64
6	आईएनडी 01922	07/01/2008	262	4000.00	2875.00	1.15	24/09/2018	1.44	128	1.69	10790.00	4.32	1.48
7	आईएनडी 01927	07/01/2008	66	2000.00	3150.00	0.63	28/09/2018	0.79	128	0.92	10790.00	2.16	0.61
8	आईएनडी 01934	07/01/2008	100	2000.00	3150.00	0.63	29/07/2013	0.79	66	0.48	8900.00	1.78	0.67
9	आईएनडी 01947	07/01/2008	105	2000.00	3150.00	0.63	28/11/2017	0.79	118	0.85	10790.00	2.16	0.68
10	आईएनडी 01951	07/01/2008	99	2080.00	3150.00	0.66	26/06/2013	0.93	65	0.55	8900.00	1.85	0.64
11	आईएनडी 01964	07/01/2008	59	2000.00	3150.00	0.63	28/09/2018	0.79	128	0.92	10790.00	2.16	0.61
12	आईएनडी 01969	07/01/2008	68	2000.00	3150.00	0.63	28/09/2018	0.87	128	1.02	10790.00	2.16	0.51
13	आईएनडी 01972	07/01/2008	42	4000.00	2875.00	1.15	29/06/2011	1.06	41	0.40	6200.00	2.48	0.93
14	आईएनडी 01973	07/01/2008	33	4000.00	2875.00	1.15	29/06/2011	1.06	41	0.40	6200.00	2.48	0.93
15	आईएनडी 01976	07/01/2008	266	3900.00	2882.05	1.12	27/04/2010	0.74	27	0.18	5500.00	2.15	0.85
16	आईएनडी 01978	07/01/2008	49	4000.00	2875.00	1.15	28/09/2018	1.44	128	1.69	10790.00	4.32	1.48
17	आईएनडी 01979	07/01/2008	252	4061.37	2875.00	1.17	08/04/2013	1.35	63	0.78	8853.31	3.60	1.65

[7] आवंटियों द्वारा प्रीमियम का भुगतान किश्तों में किया गया था, तथापि, जीनीडा को न्यूनतम हानि की गणना करने के लिए, आवंटन की तिथि पर सम्पूर्ण जमा धनराशि को प्राप्त माना गया है।

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख की तिथि	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से पट्टा विलेख की तिथि) (माह में)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[7] (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख निष्पादन के समय आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को न्यूनतम हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5 * कॉलम 6	8	9	10	11	12	13= कॉलम 5* कॉलम 12	14= कॉलम 13- (कॉलम 7 + कॉलम 11)
18	आईएनडी 01980	07/01/2008	35	4000.00	2875.00	1.15	29/06/2011	1.03	41	0.39	6200.00	2.48	0.94
19	आईएनडी 01985	07/01/2008	327	1000.00	3700.00	0.37	31/01/2018	0.50	120	0.55	10790.00	1.08	0.16
20	आईएनडी 01986	07/01/2008	328	1000.00	3700.00	0.37	25/07/2011	0.31	42	0.12	6200.00	0.62	0.13
21	आईएनडी 01988	07/01/2008	208	1000.00	3700.00	0.37	30/08/2011	0.34	43	0.14	6200.00	0.62	0.11
22	आईएनडी 01989	07/01/2008	326	1000.00	3700.00	0.37	12/07/2011	0.41	42	0.16	6200.00	0.62	0.09
23	आईएनडी 01990	07/01/2008	301	1000.00	3700.00	0.37	25/07/2011	0.34	42	0.13	6200.00	0.62	0.12
24	आईएनडी 01993	07/01/2008	324	1000.00	3700.00	0.37	30/01/2018	0.46	120	0.51	10790.00	1.08	0.20
25	आईएनडी 01997	07/01/2008	286	1000.00	3700.00	0.37	23/11/2017	0.53	118	0.57	10790.00	1.08	0.14
26	आईएनडी 01999	07/01/2008	217	1000.00	3700.00	0.37	31/01/2018	0.43	120	0.47	10790.00	1.08	0.24
27	आईएनडी 02002	07/01/2008	202	1000.00	3700.00	0.37	14/09/2018	0.49	128	0.57	10790.00	1.08	0.14
28	आईएनडी 02009	07/01/2008	186	1095.00	3700.00	0.41	25/10/2012	0.28	57	0.14	8900.00	0.97	0.42
29	आईएनडी 02011	07/01/2008	176	1075.30	3700.00	0.40	08/02/2013	0.44	61	0.25	8900.00	0.96	0.31
30	आईएनडी 02016	07/01/2008	179	1000.00	3700.00	0.37	22/07/2011	0.37	42	0.14	6200.00	0.62	0.11
31	आईएनडी 02020	07/01/2008	204	1000.00	3700.00	0.37	31/01/2018	0.32	120	0.35	10790.00	1.08	0.36
32	आईएनडी 02024	07/01/2008	199	1000.00	3700.00	0.37	07/09/2011	0.34	44	0.14	6200.00	0.62	0.11
33	आईएनडी 02027	07/01/2008	216	1148.80	3776.46	0.43	01/08/2011	0.34	42	0.13	6200.00	0.71	0.15
34	आईएनडी 02028	07/01/2008	218	1000.00	3700.00	0.37	15/03/2013	0.40	62	0.23	8900.00	0.89	0.29
35	आईएनडी 02060	07/01/2008	318	1000.00	3700.00	0.37	13/07/2011	0.35	42	0.14	6200.00	0.62	0.11
36	आईएनडी 02063	07/01/2008	325	1000.00	3700.00	0.37	30/07/2014	0.48	78	0.34	9810.00	0.98	0.27
37	आईएनडी 02080	07/01/2008	207	1000.00	3700.00	0.37	29/01/2018	1.03	120	1.14	10790.00	1.08	0.00
38	आईएनडी 02081	07/01/2008	351	1000.00	3700.00	0.37	23/09/2011	0.37	44	0.15	6200.00	0.62	0.10
39	आईएनडी 02084	07/01/2008	300	1000.00	3700.00	0.37	14/09/2018	0.49	128	0.57	10790.00	1.08	0.14
40	आईएनडी 02085	07/01/2008	213	1000.00	3700.00	0.37	31/01/2018	0.47	120	0.52	10790.00	1.08	0.19

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख की तिथि	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से पट्टा विलेख की तिथि) (माह में)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[7] (₹ करोड़ में)	पट्टा विलेख निष्पादन के समय आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को न्यूनतम हानि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7=कॉलम 5 * कॉलम 6**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13= कॉलम 5* कॉलम 12**	**14= कॉलम 13- (कॉलम 7 + कॉलम 11)**
41	आईएनडी 02088	07/01/2008	338	1000.00	3700.00	0.37	01/07/2011	0.34	41	0.13	6200.00	0.62	0.12
42	आईएनडी 02095	07/01/2008	194	1000.00	3700.00	0.37	05/08/2011	0.35	42	0.13	6200.00	0.62	0.12
43	आईएनडी 02096	07/01/2008	348	1000.00	3700.00	0.37	27/04/2010	0.24	27	0.06	5500.00	0.55	0.12
44	आईएनडी 02100	07/01/2008	205	1000.00	3700.00	0.37	24/10/2017	0.48	117	0.51	10790.00	1.08	0.20
45	आईएनडी 02101	07/01/2008	182	1000.00	3700.00	0.37	14/08/2013	0.47	67	0.29	8900.00	0.89	0.23
46	आईएनडी 02107	07/01/2008	200	1000.00	3700.00	0.37	17/09/2018	0.53	128	0.63	10790.00	1.08	0.08
47	आईएनडी 02304	07/01/2008	288	1000.00	3700.00	0.37	22/07/2011	0.34	42	0.13	6200.00	0.62	0.12
48	आईएनडी 02309	07/01/2008	224	1000.00	3700.00	0.37	09/08/2011	0.34	43	0.14	6200.00	0.62	0.11
49	आईएनडी 02316	07/01/2008	340	1000.00	3700.00	0.37	27/06/2011	0.35	41	0.13	6200.00	0.62	0.12
50	आईएनडी 02320	07/01/2008	188	1000.00	3700.00	0.37	17/01/2018	0.49	120	0.54	10790.00	1.08	0.17
51	आईएनडी 02322	07/01/2008	339	1000.00	3700.00	0.37	31/01/2018	0.49	120	0.54	10790.00	1.08	0.17
52	आईएनडी 02323	07/01/2008	329	1000.00	3700.00	0.37	22/07/2011	0.34	42	0.13	6200.00	0.62	0.12
53	आईएनडी 01-13/00239	04/10/2013	239	1000.00	8900.00	0.89	23/02/2015	0.43	16	0.07	9810.00	0.98	0.02
54	ओएनएलआईएनडी 2016-0100005	07/10/2016	27	209900.00	4814.53	101.06	23/06/2017	98.80	8	7.90	4814.53	101.06	0.00
योग				**325460.50**									**31.83**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.1.3
(प्रस्तर 5.1.4.1 में संदर्भित)
अविकसित सेक्टर इकोटेक–XI में भूखण्ड के आवंटन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7=कॉलम 5* कॉलम 6**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12= कॉलम 5* कॉलम 11**	**13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)**
1	आईएनडी 01886	07/01/2008	6	20000.00	2455.00	4.91	6.41	134	7.87	8698.00	17.40	4.62
2	आईएनडी 01887	07/01/2008	4	20000.00	2455.00	4.91	6.65	134	8.17	8698.00	17.40	4.32
3	आईएनडी 01889	07/01/2008	9	12000.00	2691.67	3.23	4.04	134	4.96	9296.67	11.16	2.97
4	आईएनडी 01890	07/01/2008	11	12000.00	2691.67	3.23	4.29	134	5.26	9296.67	11.16	2.67
5	आईएनडी 01896	07/01/2008	20	8000.00	2737.50	2.19	1.77	134	2.18	10045.00	8.04	3.67
6	आईएनडी 01900	07/01/2008	56	5000.00	2820.00	1.41	1.75	134	2.15	10492.00	5.25	1.69
7	आईएनडी 01903	07/01/2008	46	4000.00	2875.00	1.15	1.67	134	2.05	10790.00	4.32	1.12
8	आईएनडी 01905	07/01/2008	50	4000.00	2875.00	1.15	1.01	134	1.24	10790.00	4.32	1.93
9	आईएनडी 01908	07/01/2008	29	4000.00	2875.00	1.15	1.53	134	1.87	10790.00	4.32	1.30
10	आईएनडी 01909	07/01/2008	30	4000.00	2875.00	1.15	1.53	134	1.87	10790.00	4.32	1.30
11	आईएनडी 01912	07/01/2008	37	4000.00	2875.00	1.15	0.35	134	0.00	10790.00	4.32	3.17
12	आईएनडी 01913	07/01/2008	38	4000.00	2875.00	1.15	1.42	134	1.75	10790.00	4.32	1.42
13	आईएनडी 01914	07/01/2008	39	4000.00	2875.00	1.15	0.55	134	0.67	10790.00	4.32	2.50
14	आईएनडी 01916	07/01/2008	253	4000.00	2875.00	1.15	0.35	134	0.00	10790.00	4.32	3.17
15	आईएनडी 01919	07/01/2008	257	4000.00	2875.00	1.15	0.59	134	0.72	10790.00	4.32	2.45
16	आईएनडी 01920	07/01/2008	258	4000.00	2875.00	1.15	1.17	134	1.44	10790.00	4.32	1.73

[8] प्रीमियम का भुगतान आवंटियों द्वारा किश्तों में किया गया था। तथापि, गणना के उद्देश्य से, सम्पूर्ण जमा राशि को आंवटन की तिथि पर प्राप्त माना गया है। अतः कॉलम 13 में प्रदर्शित हानि जीनीडा की न्यूनतम हानि है।

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5* कॉलम 6	8	9	10	11	12= कॉलम 5* कॉलम 11	13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)
17	आईएनडी 01921	07/01/2008	263	4000.00	2875.00	1.15	1.55	134	1.91	10790.00	4.32	1.26
18	आईएनडी 01923	07/01/2008	62	2000.00	3150.00	0.63	0.78	134	0.96	10790.00	2.16	0.57
19	आईएनडी 01925	07/01/2008	118	2000.00	3150.00	0.63	0.19	134	0.23	10790.00	2.16	1.30
20	आईएनडी 01926	07/01/2008	65	2000.00	3150.00	0.63	0.79	134	0.97	10790.00	2.16	0.56
21	आईएनडी 01929	07/01/2008	85	2000.00	3150.00	0.63	0.90	134	1.11	10790.00	2.16	0.42
22	आईएनडी 01931	07/01/2008	87	2000.00	3150.00	0.63	0.85	134	1.05	10790.00	2.16	0.48
23	आईएनडी 01932	07/01/2008	97	2000.00	3150.00	0.63	0.84	134	1.03	10790.00	2.16	0.50
24	आईएनडी 01935	07/01/2008	108	2000.00	3150.00	0.63	0.80	134	0.98	10790.00	2.16	0.55
25	आईएनडी 01936	07/01/2008	117	2000.00	3150.00	0.63	0.95	134	1.16	10790.00	2.16	0.37
26	आईएनडी 01937	07/01/2008	115	2000.00	3150.00	0.63	0.79	134	0.97	10790.00	2.16	0.56
27	आईएनडी 01938	07/01/2008	164	1000.00	3700.00	0.37	0.47	134	0.58	10790.00	1.08	0.13
28	आईएनडी 01940	07/01/2008	57	2000.00	3150.00	0.63	0.59	134	0.73	10790.00	2.16	0.80
29	आईएनडी 01941	07/01/2008	106	2000.00	3150.00	0.63	0.72	134	0.88	10790.00	2.16	0.65
30	आईएनडी 01942	07/01/2008	94	2000.00	3150.00	0.63	0.79	134	0.97	10790.00	2.16	0.56
31	आईएनडी 01943	07/01/2008	64	2000.00	3150.00	0.63	1.12	134	1.37	10790.00	2.16	0.16
32	आईएनडी 01944	07/01/2008	77	2000.00	3150.00	0.63	0.75	134	0.92	10790.00	2.16	0.61
33	आईएनडी 01945	07/01/2008	79	2000.00	3150.00	0.63	0.19	134	0.00	10790.00	2.16	1.53
34	आईएनडी 01946	07/01/2008	90	2000.00	3150.00	0.63	0.75	134	0.92	10790.00	2.16	0.61
35	आईएनडी 01948	07/01/2008	81	2000.00	3150.00	0.63	0.41	134	0.51	10790.00	2.16	1.02
36	आईएनडी 01952	07/01/2008	76	2000.00	3150.00	0.63	0.24	134	0.30	10790.00	2.16	1.23
37	आईएनडी 01953	07/01/2008	71	2000.00	3150.00	0.63	0.52	134	0.64	10790.00	2.16	0.89
38	आईएनडी 01955	07/01/2008	101	2000.00	3150.00	0.63	0.79	134	0.97	10790.00	2.16	0.56

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5* कॉलम 6	8	9	10	11	12= कॉलम 5* कॉलम 11	13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)
39	आईएनडी 01956	07/01/2008	82	2000.00	3150.00	0.63	0.48	134	0.59	10790.00	2.16	0.94
40	आईएनडी 01957	07/01/2008	88	2000.00	3150.00	0.63	0.46	134	0.57	10790.00	2.16	0.96
41	आईएनडी 01960	07/01/2008	103	2000.00	3150.00	0.63	0.85	134	1.05	10790.00	2.16	0.48
42	आईएनडी 01961	07/01/2008	102	2000.00	3150.00	0.63	0.79	134	0.97	10790.00	2.16	0.56
43	आईएनडी 01963	07/01/2008	78	2000.00	3150.00	0.63	0.19	134	0.23	10790.00	2.16	1.30
44	आईएनडी 01965	07/01/2008	60	2000.00	3150.00	0.63	0.44	134	0.54	10790.00	2.16	0.99
45	आईएनडी 01966	07/01/2008	83	2000.00	3150.00	0.63	0.85	134	1.05	10790.00	2.16	0.48
46	आईएनडी 01967	07/01/2008	116	2000.00	3150.00	0.63	0.48	134	0.59	10790.00	2.16	0.94
47	आईएनडी 01970	07/01/2008	109	2000.00	3150.00	0.63	0.73	134	0.90	10790.00	2.16	0.63
48	आईएनडी 01974	07/01/2008	260	4000.00	2875.00	1.15	1.18	134	1.45	10790.00	4.32	1.72
49	आईएनडी 01975	07/01/2008	53	4000.00	2875.00	1.15	1.34	134	1.65	10790.00	4.32	1.52
50	आईएनडी 01977	07/01/2008	54	4000.00	2875.00	1.15	1.44	134	1.76	10790.00	4.32	1.41
51	आईएनडी 01981	07/01/2008	28	4000.00	2875.00	1.15	1.04	134	1.28	10790.00	4.32	1.89
52	आईएनडी 01991	07/01/2008	322	1000.00	3700.00	0.37	0.40	134	0.50	10790.00	1.08	0.21
53	आईएनडी 01992	07/01/2008	323	1000.00	3700.00	0.37	0.31	134	0.39	10790.00	1.08	0.32
54	आईएनडी 01994	07/01/2008	287	1022.40	3700.00	0.38	0.46	134	0.57	10790.00	1.10	0.15
55	आईएनडी 01995	07/01/2008	321	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
56	आईएनडी 02000	07/01/2008	180	1000.00	3700.00	0.37	0.44	134	0.54	10790.00	1.08	0.17
57	आईएनडी 02001	07/01/2008	212	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
58	आईएनडी 02008	07/01/2008	352	1000.00	3700.00	0.37	0.31	134	0.38	10790.00	1.08	0.33
59	आईएनडी 02014	07/01/2008	174	1000.00	3700.00	0.37	0.16	134	0.20	10790.00	1.08	0.51
60	आईएनडी 02015	07/01/2008	178	1000.00	3700.00	0.37	0.54	134	0.66	10790.00	1.08	0.05

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5* कॉलम 6	8	9	10	11	12= कॉलम 5* कॉलम 11	13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)
61	आईएनडी 02017	07/01/2008	177	1075.30	3700.00	0.40	0.46	134	0.57	10790.00	1.16	0.19
62	आईएनडी 02018	07/01/2008	203	1000.00	3700.00	0.37	0.36	134	0.44	10790.00	1.08	0.27
63	आईएनडी 02019	07/01/2008	220	1000.00	3700.00	0.37	0.33	134	0.40	10790.00	1.08	0.31
64	आईएनडी 02021	07/01/2008	359	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
65	आईएनडी 02023	07/01/2008	209	1000.00	3700.00	0.37	0.36	134	0.45	10790.00	1.08	0.26
66	आईएनडी 02025	07/01/2008	185	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
67	आईएनडी 02026	07/01/2008	219	1000.00	3700.00	0.37	0.53	134	0.65	10790.00	1.08	0.06
68	आईएनडी 02029	07/01/2008	214	1000.00	3700.00	0.37	0.24	134	0.30	10790.00	1.08	0.41
69	आईएनडी 02030	07/01/2008	215	1000.00	3700.00	0.37	0.40	134	0.50	10790.00	1.08	0.21
70	आईएनडी 02031	07/01/2008	210	1000.00	3700.00	0.37	0.32	134	0.39	10790.00	1.08	0.32
71	आईएनडी 02033	07/01/2008	193	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.14	10790.00	1.08	0.57
72	आईएनडी 02034	07/01/2008	319	1000.00	3700.00	0.37	0.36	134	0.44	10790.00	1.08	0.27
73	आईएनडी 02035	07/01/2008	191	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
74	आईएनडी 02037	07/01/2008	291	1000.00	3700.00	0.37	0.20	134	0.25	10790.00	1.08	0.46
75	आईएनडी 02038	07/01/2008	128	2000.00	3150.00	0.63	0.94	134	1.15	10790.00	2.16	0.38
76	आईएनडी 02039	07/01/2008	104	2000.00	3150.00	0.63	0.96	134	1.18	10790.00	2.16	0.35
77	आईएनडी 02041	07/01/2008	228	1000.00	3700.00	0.37	0.42	134	0.52	10790.00	1.08	0.19
78	आईएनडी 02042	07/01/2008	187	1000.00	3700.00	0.37	0.27	134	0.34	10790.00	1.08	0.37
79	आईएनडी 02044	07/01/2008	355	1000.00	3700.00	0.37	0.52	134	0.64	10790.00	1.08	0.07
80	आईएनडी 02045	07/01/2008	354	1000.00	3700.00	0.37	0.50	134	0.62	10790.00	1.08	0.09
81	आईएनडी 02046	07/01/2008	223	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
82	आईएनडी 02047	07/01/2008	225	1000.00	3700.00	0.37	0.34	134	0.42	10790.00	1.08	0.29

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5* कॉलम 6	8	9	10	11	12= कॉलम 5* कॉलम 11	13= कॉलम 12-(कॉलम 7 + कॉलम 10)
83	आईएनडी 02048	07/01/2008	226	1000.00	3700.00	0.37	0.28	134	0.34	10790.00	1.08	0.37
84	आईएनडी 02049	07/01/2008	229	1000.00	3700.00	0.37	0.16	134	0.20	10790.00	1.08	0.51
85	आईएनडी 02052	07/01/2008	127	1800.00	3211.11	0.58	0.52	134	0.64	10790.00	1.94	0.72
86	आईएनडी 02053	07/01/2008	181	1000.00	3700.00	0.37	0.35	134	0.43	10790.00	1.08	0.28
87	आईएनडी 02054	07/01/2008	332	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
88	आईएनडी 02055	07/01/2008	334	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
89	आईएनडी 02056	07/01/2008	315	1000.00	3700.00	0.37	0.48	134	0.59	10790.00	1.08	0.12
90	आईएनडी 02057	07/01/2008	314	1000.00	3700.00	0.37	0.35	134	0.43	10790.00	1.08	0.28
91	आईएनडी 02058	07/01/2008	261	4000.00	2875.00	1.15	1.00	134	1.23	10790.00	4.32	1.94
92	आईएनडी 02059	07/01/2008	349	1000.00	3700.00	0.37	0.42	134	0.52	10790.00	1.08	0.19
93	आईएनडी 02061	07/01/2008	317	1000.00	3700.00	0.37	0.51	134	0.62	10790.00	1.08	0.09
94	आईएनडी 02062	07/01/2008	312	1000.00	3700.00	0.37	0.35	134	0.43	10790.00	1.08	0.28
95	आईएनडी 02065	07/01/2008	320	1000.00	3700.00	0.37	0.38	134	0.46	10790.00	1.08	0.25
96	आईएनडी 02066	07/01/2008	306	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
97	आईएनडी 02068	07/01/2008	41	4000.00	4312.50	1.73	0.77	134	0.94	10790.00	4.32	1.65
98	आईएनडी 02069	07/01/2008	294	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
99	आईएनडी 02075	07/01/2008	347	1000.00	3700.00	0.37	0.24	134	0.30	10790.00	1.08	0.41
100	आईएनडी 02076	07/01/2008	173	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
101	आईएनडी 02077	07/01/2008	344	1000.00	3700.00	0.37	0.38	134	0.46	10790.00	1.08	0.25
102	आईएनडी 02078	07/01/2008	172	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.14	10790.00	1.08	0.57
103	आईएनडी 02082	07/01/2008	189	1000.00	3700.00	0.37	0.36	134	0.44	10790.00	1.08	0.27
104	आईएनडी 02089	07/01/2008	311	1000.00	3700.00	0.37	0.14	134	0.17	10790.00	1.08	0.54

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7=कॉलम 5* कॉलम 6	8	9	10	11	12= कॉलम 5* कॉलम 11	13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)
105	आईएनडी 02091	07/01/2008	343	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
106	आईएनडी 02094	07/01/2008	195	1000.00	3700.00	0.37	0.47	134	0.58	10790.00	1.08	0.13
107	आईएनडी 02097	07/01/2008	358	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.56	10790.00	1.08	0.15
108	आईएनडी 02098	07/01/2008	169	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.14	10790.00	1.08	0.57
109	आईएनडी 02099	07/01/2008	345	1000.00	3700.00	0.37	0.48	134	0.59	10790.00	1.08	0.12
110	आईएनडी 02102	07/01/2008	183	1000.00	3700.00	0.37	0.43	134	0.53	10790.00	1.08	0.18
111	आईएनडी 02103	07/01/2008	166	1000.00	3700.00	0.37	0.54	134	0.67	10790.00	1.08	0.04
112	आईएनडी 02104	07/01/2008	168	1000.00	3700.00	0.37	0.26	134	0.33	10790.00	1.08	0.38
113	आईएनडी 02105	07/01/2008	299	1000.00	3700.00	0.37	0.41	134	0.51	10790.00	1.08	0.20
114	आईएनडी 02106	07/01/2008	303	1000.00	3700.00	0.37	0.34	134	0.42	10790.00	1.08	0.29
115	आईएनडी 02108	07/01/2008	292	1000.00	3700.00	0.37	0.31	134	0.38	10790.00	1.08	0.33
116	आईएनडी 02109	07/01/2008	198	1000.00	3700.00	0.37	0.35	134	0.43	10790.00	1.08	0.28
117	आईएनडी 02110	07/01/2008	297	1000.00	3700.00	0.37	0.21	134	0.26	10790.00	1.08	0.45
118	आईएनडी 02111	07/01/2008	333	1000.00	3700.00	0.37	0.47	134	0.58	10790.00	1.08	0.13
119	आईएनडी 02113	07/01/2008	342	1000.00	3700.00	0.37	0.31	134	0.38	10790.00	1.08	0.33
120	आईएनडी 02114	07/01/2008	72	2500.00	3040.00	0.76	0.89	134	1.10	10790.00	2.70	0.84
121	आईएनडी 02183	07/01/2008	362	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.14	10790.00	1.08	0.57
122	आईएनडी 02184	07/01/2008	295	1000.00	3700.00	0.37	0.53	134	0.66	10790.00	1.08	0.05
123	आईएनडी 02243	07/01/2008	296	1000.00	3700.00	0.37	0.31	134	0.38	10790.00	1.08	0.33
124	आईएनडी 02244	07/01/2008	254	4000.00	2875.00	1.15	1.87	134	2.30	10790.00	4.32	0.87
125	आईएनडी 02251	07/01/2008	265	4000.00	2875.00	1.15	1.54	134	1.89	10790.00	4.32	1.28
126	आईएनडी 02263	07/01/2008	86	2000.00	3150.00	0.63	0.80	134	0.98	10790.00	2.16	0.55

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटियों द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अर्जित ब्याज की अवधि (आवंटन की तिथि से मार्च 2019 तक)	विवरणिका में निर्दिष्ट दर पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज[8] (₹ करोड़ में)	2018–19 में आवंटन की औसत दर (₹ वर्गमीटर में)	2018–19 की आवंटन दर के अनुसार प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जीनीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7=कॉलम 5* कॉलम 6**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12= कॉलम 5* कॉलम 11**	**13= कॉलम 12- (कॉलम 7 + कॉलम 10)**
127	आईएनडी 02302	07/01/2008	96	2000.00	3150.00	0.63	0.19	134	0.23	10790.00	2.16	1.30
128	आईएनडी 02303	07/01/2008	221	1000.00	3700.00	0.37	0.11	134	0.00	10790.00	1.08	0.71
129	आईएनडी 02308	07/01/2008	92	2000.00	3150.00	0.63	0.89	134	1.09	10790.00	2.16	0.44
130	आईएनडी 02310	07/01/2008	307	1000.00	3700.00	0.37	0.46	134	0.57	10790.00	1.08	0.14
131	आईएनडी 02313	07/01/2008	74	2000.00	3150.00	0.63	0.20	134	0.25	10790.00	2.16	1.28
132	आईएनडी 02314	07/01/2008	19	8000.00	2737.50	2.19	0.66	134	0.81	10045.00	8.04	5.04
133	आईएनडी 02317	07/01/2008	48	4000.00	2875.00	1.15	0.35	134	0.42	10790.00	4.32	2.75
134	आईएनडी 02331	07/01/2008	222	1000.00	3700.00	0.37	0.47	134	0.58	10790.00	1.08	0.13
135	टीसी-00169	07/01/2008	98	2000.00	3150.00	0.63	0.50	134	0.61	10790.00	2.16	0.92
136	आईएनडी 01-13/00051	04/10/2013	182सी	1000.00	8900.00	0.89	0.10	65	0.06	10790.00	1.08	0.13
137	आईएनडी 01-13/00079	04/10/2013	145सी	1000.00	8900.00	0.89	0.10	65	0.06	10790.00	1.08	0.13
138	आईएनडी 01-13/00097	04/10/2013	157	1000.00	8900.00	0.89	0.10	65	0.06	10790.00	1.08	0.13
139	आईएनडी 01-13/00131	04/10/2013	241	1000.00	8900.00	0.89	0.11	65	0.07	10790.00	1.08	0.12
योग				**315397.70**								**110.52**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.1.4
(प्रस्तर 5.1.4.3 में संदर्भित)
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	आवंटीयों का नाम (आवंटन पत्र के अनुसार)	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	आवंटन राशि जमा करने की तिथि	चेकलिस्ट को जारी किया जाना था (कॉलम 8 से पाँच दिन अनुमन्य करने के पश्चात्)	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	विलम्ब की अवधि (दिनों में)	विलम्ब की अवधि के लिए 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पट्टा किराया की हानि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11 = कॉलम 10- कॉलम 9**	**12= कॉलम 7 x कॉलम 11/ 365 x 2.5/ 100**
1	यूनिसोल इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	6-10-2005	26 ए	इकोटेक-III	24000	3.81	02-12-2005	07-12-2005	22-07-2010	1688	0.44
2	संदीप सिंह सेठी (मेगना गारमेंट्स लिमिटेड)	12-07-2005	7	इकोटेक-I एक्सटेंशन	8000	1.38	21-09-2005	26-09-2005	21-05-2008	968	0.09
3	नावेद जमा खान	12-08-2016	258	इकोटेक-III	450	0.49	08-12-2016	13-12-2016	03-05-2018	506	0.02
4	तफसीर अहमद (टैफिन एक्जिम प्राइवेट लिमिटेड)	25-06-2005	बी-29 ए,30	इकोटेक-I एक्सटेंशन	6000	1.04	24-07-2005	29-07-2005	07-07-2010	1804	0.13
5	माला गुप्ता (मेघदूत इंटरट्रेड प्राइवेट लिमिटेड)	7-01-2008	22	इकोटेक-III	1000	0.37	06-02-2008	11-02-2008	13-09-2010	945	0.02
6	शिव भार्गव (मूनराइज इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड)	3-10-2005	बी 3/1	इकोटेक-I एक्सटेंशन	28000	4.20	07-11-2005	12-11-2005	07-06-2010	1668	0.48
7	जुबिलेंट ऑर्गनोसिस लिमिटेड	6-10-2005	बी -5	इकोटेक-I एक्सटेंशन	39956.40	5.38	03-11-2005	08-11-2005	16-07-2010	1711	0.63
8	कनिष्क पवार	07-01-2008	बी-27	इकोटेक-VI	450	0.17	06-02-2008	11-02-2008	10-05-2011	1184	0.01
9	मल्टीटेक्स फिल्ट्रेशन इंजीनियर्स लिमिटेड	6-10- 2008	111	इकोटेक-XII	5000	2.56	05-12-2008	10-12-2008	21-07-2009	223	0.04
10	डी.एस. स्पाइस कम्पनी लिमिटेड	24-06-2015	7	इकोटेक-XIII	75000	32.60	11-09-2015	16-09-2015	07-06-2018	995	2.22
योग											**4.08**

परिशिष्ट–5.2.1
(प्रस्तर 5.2.2 में संदर्भित)
वर्ष 2005–06 से 2020–21 तक की अवधि में कुल आवंटनों एवं नमूना में शामिल आवंटनों का वर्ष–वार एवं योजना–वार विवरण

आवंटन का वर्ष	योजना का नाम	कुल जनसंख्या[9]			नमूना में आच्छादित (34[10] मामले)		
		आवंटित भूखण्डों की संख्या[11]	आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	भूमि प्रीमियम का मूल्य (₹ करोड़ में)	आवंटित भूखण्डों की संख्या[11]	आवंटित भूखण्डों का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	भूमि प्रीमियम का मूल्य (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
बिल्डरों							
2005-06	बीआरएस 10/ 2005	7	349598.73	258.79	2	79824.73	72.57
2006-07	बीआरएस 06/ 2003, बीआरएस 11/ 2006	9	475832.85	508.12	4	251237.00	259.37
2008-09	बीआरएस 01/ 2008	5	28048.54	28.87	0	0	0
2009-10	बीआरएस 01/ 2010, बीआरएस 02/ 2010, आरटीएस 01/2010	19	1337776.18	1242.51	5	367775.73	371.32
2010-11	बीआरएस 01/ 2010, बीआरएस 02/2010 बीआरएस 03/2010, बीआरएस 04/2010, बीआरएस 05/2010	125	5438704.51	6000.11	19	1075912.80	1214.57
2013-14	बीआरएस 03/ 2010	1	27989.00	32.33	0	0	0
2014-15	बीआरएस 01/2014	17	434278.90	1035.89	2	42000	101.64
	बिल्डरों	**183**	**8092228.71**	**9106.62**	**32**	**1816750.26**	**2019.47**
ग्रुप हाउसिंग (जीएच)							
2005-06	जीएचएस 10	2	56672.23	34.09	2	56672.23	34.09
2010-11	जीएचएस 07	1	16140.48	0.00	0	0.00	0.00
	ग्रुप हाउसिंग	**3**	**72812.71**	**34.09**	**2**	**56672.23**	**34.09**
कुल बिल्डर/जीएच		**186**	**8165041.42**	**9140.71**	**34**	**1873422.59**	**2053.56**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[9] उप–विभाजित भूखण्डों सहित अप्रैल 2021 तक।
[10] यूनिटेक लिमिटेड को आंवटित एक भूखण्ड को छोड़कर, जिसे हालाँकि जनवरी 2018 में 58 पत्रावलियों के नमूने में चुना गया था और जिसकी जाँच की गई थी लेकिन लेखापरीक्षा की अवधि के दौरान रद्द कर दिया गया था।
[11] उप–विभाजित भूखण्डों सहित।

परिशिष्ट–5.2.2
(प्रस्तर 5.2.2 में संदर्भित)
परियोजनाओं के प्रथम चरण के समापन/पूर्ण समापन की स्थिति

आवंटन की अवधि	आवंटनों की संख्या	पूर्ण करने के लिए आवश्यक परियोजनाओं की संख्या[12] (अप्रैल 2021 को)	वास्तव में पूर्ण परियोजनाओं की संख्या[12] (अप्रैल 2021 को)	
			प्रथम चरण/आंशिक रूप से पूर्ण[13]	पूर्ण समापन
बिल्डर				
2005-06	7	7	7	5
2006-07	9	9	7	3
2007-08	0	-	-	-
2008-09	5	4	4	3
2009-10	19	17	13	4
2010-11	125	108	56	10
2011-12	0	-	-	-
2012-13	0	-	-	-
2013-14	1	1	1	0
2014-15	17	-	1	-
योग	**183**	**146**	**89**	**25**
ग्रुप हाउसिंग (जीएच)				
2005-06	2	2	2	2
2010-11	1	-	0	0
	3	**2**	**2**	**2**
बिल्डर / जीएच	**186**	**148**	**91**[14]	**27**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[12] शून्य अवधि को अनुमन्य करने के बाद।
[13] इसमें आंशिक रूप से पूर्ण की गई 16 परियोंजनाएं शामिल हैं जिनके लिए चरणबद्धता निर्धारित नहीं की गई थी।
[14] इसमें 27 परियोजनाएं शामिल हैं जो पूरी तरह से पूर्ण हो चुकी थीं।

परिशिष्ट–5.2.3
(प्रस्तर 5.2.4.2 में संदर्भित)

2010–11 के लिए लागू विक्रय मूल्य के बजाय वर्ष 2009–10 के लिए विक्रय मूल्य पर भू–उपयोग में परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजनाओं के आरम्भ होने के कारण जीनीडा की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)	आरक्षित मूल्य (2010–11 के अनुसार) (₹ में)	आरक्षित मूल्य और आवंटन दर के बीच अन्तर (₹ में)	कम वसूल किया गया मूल्य (₹ में)	पंजीकरण और आरक्षण धनराशि पर अर्जित साधारण ब्याज[15] (₹ में)	अर्जित ब्याज की राशि को समायोजित करने के बाद जीनीडा को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(8)	(9) (कॉलम 8 - कॉलम 6)	(10) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(11)	(12) कॉलम 7- कॉलम 11
1	बीआरएस01/1000007	19/03/2010	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	167855	10026	1682914230	11000	974	163490770	394521	163096249
2	आरटीएस01/1000003	19/03/2010	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	442269	7972	3525768468	8459	487	215340776	626352	214714424
3	आरटीएस01/1000004	19/03/2010	एआईजी इंफ्राटेक (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	20000	7972	159440000	8459	487	9738000	10484	9727516
4	आरटीएस01/1000005	19/03/2010	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	20000	7972	159440000	8459	487	9738000	10484	9727516
5	आरटीएस01/1000006	19/03/2010	साया बिल्डकॉन कंसोर्टियम प्राइवेट लिमिटेड	20947	7972	166989484	8459	487	10199094	10980	10188114
6	बीआरएस02/1000005	23/04/2010	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	99991	10215	1021412151	11000	785	78493249	10959	78482290
7	बीआरएस02/1000007	23/04/2010	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	100000	10217	1021700000	11000	783	78300000	10959	78289041

[15] 31 मार्च 2010 तक जमा पंजीकरण एवं आरक्षण राशि पर चार प्रतिशत की दर से गणना।

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)	आरक्षित मूल्य (2010–11 के अनुसार) (₹ में)	आरक्षित मूल्य और आवंटन दर के बीच अन्तर (₹ में)	कम वसूल किया गया मूल्य (₹ में)	पंजीकरण और आरक्षण धनराशि पर अर्जित साधारण ब्याज[15] (₹ में)	अर्जित ब्याज की राशि को समायोजित करने के बाद जीनीडा को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(8)	(9) (कॉलम 8 - कॉलम 6)	(10) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(11)	(12) कॉलम 7- कॉलम 11
8	बीआरएस02/1000008	23/04/2010	गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	44000	10221	449724000	11000	779	34276000	5479	34270521
9	बीआरएस02/1000009	23/04/2010	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	56000	10221	572376000	11000	779	43624000	5479	43618521
10	बीआरएस02/1000013	23/04/2010	सुपरटेक लिमिटेड	150134	10203	1531815365	11000	797	119656655	10959	119645696
11	बीआरएस02/1000014	23/04/2010	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	52850	10203	539230795	11000	797	42121625	10959	42110666
12	बीआरएस01/1000014	23/04/2010	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	238870	10026	2394909317	11000	974	232659253	394521	232264733
13	आरटीएस01/1000001	23/04/2010	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	20000	7972	159440000	8459	487	9738000	0	9738000
14	आरटीएस01/1000002	23/04/2010	एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	136090	7972	1084910516	8459	487	66262284	591781	65670503
15	आरटीएस01/1000007	23/04/2010	वीटेक बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	20000	7972	159440000	8459	487	9738000	0	9738000
16	बीआरएस02/1000004	27/04/2010	पटेल एडवांस जेवी	95970	10251	983788470	11000	749	71881530	10959	71870571
17	बीआरएस02/1000018	29/04/2010	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	40000	10211	408440000	11000	789	31560000	2740	31557260
18	बीआरएस02/1000019	29/04/2010	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	20000	10211	204220000	11000	789	15780000	2740	15777260

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)	आरक्षित मूल्य (2010–11 के अनुसार) (₹ में)	आरक्षित मूल्य और आवंटन दर के बीच अन्तर (₹ में)	कम वसूल किया गया मूल्य (₹ में)	पंजीकरण और आरक्षण धनराशि पर अर्जित साधारण ब्याज[15] (₹ में)	अर्जित ब्याज की राशि को समायोजित करने के बाद जीनीडा को हानि (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)**	**(8)**	**(9) (कॉलम 8 - कॉलम 6)**	**(10) (कॉलम 5 * कॉलम 6)**	**(11)**	**(12) कॉलम 7- कॉलम 11**
19	बीआरएस02/1000020	29/04/2010	जेएनसी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	20000	10211	204220000	11000	789	15780000	2740	15777260
20	बीआरएस 02/1000022	29/04/2010	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	20000	10211	204220000	11000	789	15780000	2740	15777260
21	बीआरएस 02/1000012	06/05/2010	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	386605	10201	3943757605	11000	799	308897395	10959	308886436
22	बीआरएस 02/1000029	06/05/2010	स्टार लैंडक्राप्ट प्राइवेट लिमिटेड	23395	10201	238652395	11000	799	18692605	10959	18681646
23	बीआरएस 02/1000015	10/05/2010	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	74700	10222	763583400	11000	778	58116600	5479	58111121
24	बीआरएस 02/1000016	10/05/2010	एंथेम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	25305	10222	258667710	11000	778	19687290	5479	19681811
योग									**1679551127**	**2148710**	**1677402417**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.4
(प्रस्तर 5.2.5.2 में संदर्भित)
बैंक गारंटी जमा नहीं करने के कारण आवंटियों को दिए गए अनुचित लाभ का मूल्य दर्शाने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
1	इंडो ग्रीन प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	9-मार्च-09	चाई-05	जीएच-10ए	10000	102400000	शून्य	616	6160000
2	एनसीजे इंटरनेशनल लिमिटेड	20-मार्च-09	चाई -05	जीएच -10बी	9951	102008111	शून्य	616	6129816
3	आइडियल रियल्टी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	20-मार्च-09	बीटा-02	91	4050	42525000	शून्य	616	2494800
4	स्पार्क इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	25-मार्च-09	बीटा -02	230	2004	20537878.5	शून्य	616	1234464
5	अजनारा फार्मस एंड सर्विसेज लिमिटेड	25-मार्च-09	बीटा -02	229	2001	20820405	शून्य	616	1232616
6	एवीजे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मई-09	बीटा -02	90	4473	46519824	शून्य	742.5	3321203
7	प्रोव्यू कंस्ट्रक्शन लिमिटेड	22-मई-09	चाई -05	जीएच -09ए	10000	102600000	शून्य	742.5	7425000
8	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	28-मई-09	चाई -05	जीएच -04ए	9984	100948224	शून्य	742.5	7413120
9	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	1-जून-09	ओमेगा -01	बीआरएस 07	20947	217848800	आंशिक	742.5	15553148
10	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड	2-जून-09	चाई -05	जीएच -07ए	10000	102650000	आंशिक	742.5	7425000
11	कामरूप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	9-जून-09	चाई -05	जीएच -08ए	10000	104003848	शून्य	742.5	7425000
12	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	29-जुलाई-09	ओमेगा -02	जीएच -01	44455	460193715	शून्य	742.5	33007838
13	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	8- मार्च -10	सेक्टर-01	जीएच -08ए	30000	301320000	आंशिक	742.5	22275000
14	सुपरटेक लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -01	जीएच-08	174000	1747656000	आंशिक	742.5	129195000
15	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -04	जीएच -03	167855	1682914230	शून्य	742.5	124632338
16	अर्थ टाउन इंफ्रास्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -01	जीएच -04	73942	743117100	शून्य	742.5	54901935
17	अर्थकॉन यूनिवर्सल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -01	जीएच -10	65330	655586550	आंशिक	742.5	48507525
18	अजय इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -02	जीएच -01	98374	986196844	आंशिक	742.5	73042695
19	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -04	जीएच -01	442269	3525768468	आंशिक	742.5	328384733
20	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च -10	सेक्टर -04	जीसी-03	20000	159440000	आंशिक	742.5	14850000
21	साया बिल्डकॉन कंसोर्टियम प्राइवेट लिमिटेड	19-मार्च-10	सेक्टर -04	जीसी -6/II	20947	166989484	आंशिक	742.5	15553148
22	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	23-मार्च-10	जीटा -01	जीएच -12/2	42600	434562600	शून्य	742.5	31630500
23	अरिहंत इन्फ्रा रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-अप्रैल -10	सेक्टर -01	जीएच 07ए	39400	402707400	आंशिक	817	32189800
24	वालेंसिया होम्स	22-अप्रैल -10	सेक्टर -01	जीएच -07बी	26157	267350697	आंशिक	817	21370269

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
25	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	टेकज़ोन-IV	जीएच -04	99991	1021412151	आंशिक	817	81692647
26	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -01	100000	1021700000	शून्य	817	81700000
27	गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -16बी	जीएच -03ए	44000	449724000	शून्य	817	35948000
28	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -16बी	जीएच -03	56000	572376000	आंशिक	817	45752000
29	सुपरटेक लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -16बी	जीएच -01	150134	1531815365	आंशिक	817	122659478
30	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -16बी	जीएच 01ए	52850	539230795	आंशिक	817	43178450
31	स्टार सिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	जीटा-01	जीएच -12/1	28400	289708400	शून्य	817	23202800
32	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -04	जीएच -02	238870	2394909317	शून्य	817	195156790
33	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -04	3/ जीएच -4	20000	159440000	शून्य	817	16340000
34	एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -04	जीएच -04	136090	1084910516	शून्य	817	111185530
35	वीटेक बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	23-अप्रैल -10	सेक्टर -04	01	20000	159440000	शून्य	817	16340000
36	पटेल एडवांस जेवी	27-अप्रैल -10	टेकज़ोन -IV	जीएच 03	95970	983788470	शून्य	817	78407490
37	स्टेलर स्प्रिंग प्राइवेट लिमिटेड	27-अप्रैल -10	सेक्टर -01	जीएच -09	65800	673002400	शून्य	817	53758600
38	देविका गोल्ड होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	27-अप्रैल -10	01	जीएच -06सी	30000	306600000	शून्य	817	24510000
39	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	27-अप्रैल -10	01	जीएच -06ए	23800	243236000	शून्य	817	19444600
40	राजहंस इंफ्राटेक लिमिटेड	27-अप्रैल -10	01	जीएच -06बी	20000	204400000	शून्य	817	16340000
41	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	29-अप्रैल -10	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	40000	408440000	आंशिक	817	32680000
42	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	29-अप्रैल -10	सेक्टर -16सी	जीएच -01बी	20000	204220000	आंशिक	817	16340000
43	जेएनसी कंट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	29-अप्रैल -10	सेक्टर -16सी	जीएच -01सी	20000	204220000	शून्य	817	16340000
44	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	29-अप्रैल -10	सेक्टर -16सी	जीएच -01डी	20000	204220000	आंशिक	817	16340000
45	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	6-मई-10	टेकज़ोन-IV	जीएच 02	386605	3943757605	शून्य	817	315856285
46	एमएसएक्स रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	6-मई -10	अल्फा-01	जीएच -10	7525	78267525	शून्य	817	6147925
47	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	10-मई 10	सेक्टर -16बी	जीएच -07	74700	763583400	शून्य	817	61029900
48	एंथेम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10-मई -10	सेक्टर -16बी	जीएच -07ए	25305	258667710	आंशिक	817	20674185
49	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई-10	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	20286	234444840	शून्य	817	16573662
50	एआरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03बी	20621	238316088	आंशिक	817	16847357
51	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03	269761	3117629148	आंशिक	817	220394737
52	टाउनपार्क बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई 10	सेक्टर -16सी	जीएच -03सी	10020	115801140	शून्य	817	8186340

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
53	गैलेक्सी ड्रीम होम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई 10	सेक्टर -16सी	जीएच -03डी	30097	347831029	आंशिक	817	24589249
54	एंजल्स इंफ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03ई	10010	115685570	शून्य	817	8178170
55	जियोटेक होम्ज प्राइवेट	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03एफ	10010	115685570	आंशिक	817	8178170
56	वॉल रॉक इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03जी	10010	115685570	आंशिक	817	8178170
57	दिव्यांश इंफ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	27जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03एच	10004	115616228	आंशिक	817	8173268
58	जिंदल प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03आई	20779	240142903	आंशिक	817	16976443
59	पृथ्वीलिंक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच-03जे	11094	128213358	आंशिक	817	9063798
60	सॉलिटेयर इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	27-जुलाई -10	सेक्टर -16सी	जीएच -03के	31475	363756575	शून्य	817	25715075
61	डार हाउसिंग लिमिटेड	12-अगस्त-10	सेक्टर -01	जीएच 12/1	23144	267429729	शून्य	817	18908648
62	एस्टेराइड शेल्टर्स लिमिटेड	12-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -12	47411	547836416	शून्य	817	38734787
63	ट्राइडेंट इंफ्राहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -05बी	30480	352044000	आंशिक	817	24902160
64	गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -11	36003	416554132	शून्य	817	29414451
65	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -05ए	36000	417600000	आंशिक	817	29412000
66	ला रेजिडेंटिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -06ए	80027	925988020	आंशिक	817	65382059
67	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -06बी	17700	204806700	शून्य	817	14460900
68	पिजन बिल्डहोम प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -07ए	28060	324933989	आंशिक	817	22925020
69	सुपरसिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -07बी	24000	277920000	शून्य	817	19608000
70	एमएस सुपरटेक लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -16बी	जीएच -06	85202	986132230	आंशिक	817	69610034
71	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	18-अगस्त -10	सेक्टर -16सी	जीएच -02	101264	1170713104	आंशिक	817	82732688
72	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -02ए	22911	265192174	शून्य	817	18718287
73	रूद्र बिल्डवेल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -02बी	33538	388202350	शून्य	817	27400546
74	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -02सी	14724	170430300	शून्य	817	12029508
75	कनोसौर इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -12ए/1	37491	433920834	शून्य	817	30630147
76	कैपिटल इन्फ्राटेकहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -12ए/2	33942	392842277	शून्य	817	27730614
77	एनटाइसमेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -11ए	20000	231400000	शून्य	817	16340000
78	पंचतत्व प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	टेकजोन -IV	जीएच -08सी	20240	233974400	आंशिक	817	16536080
79	कॉमली बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -11बी	14769	170877330	शून्य	817	12066273
80	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	18-अगस्त -10	सेक्टर -01	जीएच -02ए/1	10627	123010176	शून्य	817	8682259

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
81	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	19-अगस्त -10	सेक्टर -16सी	जीएच -04	145738	1684874706	आंशिक	817	119067946
82	एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड	30-अगस्त -10	सेक्टर -16बी	जीएच -05	88075	1017705470	आंशिक	817	71957275
83	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -09	260307	3006545850	शून्य	817	212670819
84	आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	जीएच -05	228646	2640861300	शून्य	817	186803782
85	के वी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	डीवी-जीएच -09बी	19986	230838300	शून्य	817	16328562
86	जेएम हाउसिंग लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	डीवी -जीएच-09सी	33537	387352350	आंशिक	817	27399729
87	डीएसडी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	सीपी -जीएच-05बी	14760	170478000	आंशिक	817	12058920
88	हवेलिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त 10	टेकज़ोन -IV	सीपी -जीएच -05ए	14920	172326000	शून्य	817	12189640
89	न्यूटेक ला पैलेसिया प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	डीवी -जीएच -09ए	12479	144132450	शून्य	817	10195343
90	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	टेकज़ोन -IV	सीपी -जीएच-05सी	14590	168514500	शून्य	817	11920030
91	डिसेंट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	सेक्टर -16बी	जीएच -05ए	20121	232493880	शून्य	817	16438857
92	प्रसू इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त -10	सेक्टर -16बी	जीएच -05बी	20121	232495497	आंशिक	817	16438857
93	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01ए	107731	1246560377	आंशिक	817	88016227
94	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01बी	10000	115710000	शून्य	817	8170000
95	बीएस बिल्डटेक	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01E	20265	234487241	शून्य	817	16556505
96	कॉसमॉस इंफ्रास्टेट प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01सी	17288	200039448	शून्य	817	14124296
97	अनुषा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स एंड कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01एफ	17775	205675566	शून्य	817	14522175
98	रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01डी	16772	194072052	शून्य	817	13702724
99	जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	25-जनवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -01ए/1/	13500	156208500	शून्य	817	11029500
100	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -04ए	18445	214332875	आंशिक	817	15069565
101	बेलग्रेविया प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -04बी	15000	174300000	आंशिक	817	12255000
102	स्ट्रेटेजिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -04सी	12000	139440000	आंशिक	817	9804000
103	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -02बी	72962	843443957	आंशिक	817	59609954
104	गुलशन होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -02ए	28374	328005983	शून्य	817	23181558
105	मस्कट सोहो प्राइवेट लिमिटेड	4-फरवरी-11	सेक्टर -16	जीएच -04बी /1	15000	174300000	शून्य	817	12255000
106	अंतरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -15ए	31275	361445175	शून्य	817	25551675
107	जेएमडीआर इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -15बी	10015	115743355	शून्य	817	8182255
108	विहान डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -15सी	10015	115743355	शून्य	817	8182255

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
109	डीलिजेंट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर 01	जीएच -15डी	10020	115801140	शून्य	817	8186340
110	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	टेकज़ोन -IV	जीएच -10ए	40000	464720000	आंशिक	817	32680000
111	हिमालया रिअल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	टेकज़ोन -IV	जीएच -10बी	27665	321408485	आंशिक	817	22602305
112	निराला प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -02	जीएच -3	40853	471846375	आंशिक	817	33376901
113	रूद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -16	जीएच -05ए	43115	498022636	शून्य	817	35224955
114	रूद्र बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -16	जीएच -05बी	20000	231020000	शून्य	817	16340000
115	रूद्र बिल्डवेल इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -16	जीएच -05सी	20000	231020000	शून्य	817	16340000
116	फ्यूचर वर्ड ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -16	जीएच -16ई	32000	370404630	शून्य	817	26144000
117	अल्पाइन इंफ्राप्रोजेट्क्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -16डी	13800	159735000	शून्य	817	11274600
118	सोलारिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -16बी	10000	115751158	शून्य	817	8170000
119	मॉर्फ्यूज डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -16ए	42420	491013468	शून्य	817	34657140
120	सोलारिस इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -01	जीएच -16एफ	24620	284976500	शून्य	817	20114540
121	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -16	जीएच -03	78021	901612872	आंशिक	817	63743157
122	निराला वर्ल्ड रेजीडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	1-मार्च-11	सेक्टर -02	जीएच -03ए	13618	157282125	शून्य	817	11125906
123	श्रीधर इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	22-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -02ए	34769	401964409	शून्य	817	28406273
124	इकोग्रीन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	22-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -02बी	22565	260879052	शून्य	817	18435605
125	नंदी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	22-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -02सी	20300	234688300	शून्य	817	16585100
126	बुलैंड रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -02बी -1	19000	219659000	शून्य	817	15523000
127	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -01डी	12251	141936610	शून्य	817	10009067
128	शुभकामना बिल्डवेल एंड एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	25-मार्च -11	सेक्टर -12	जीएच -2ए	27122	312309830	शून्य	817	22158674
129	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	ची -05	जीएच -06सी	18154	209860240	शून्य	817	14831818
130	प्राइमरोज इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	ची -05	जीएच -06ए	24414	282225840	शून्य	817	19946238
131	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	ची -05	जीएच -06बी	20032	231569920	शून्य	817	16366144
132	गौरसन्स रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	टेकज़ोन -IV	जीएच -05सी	71100	839335500	आंशिक	817	58088700
133	पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	ची-05	जीएच -05	86000	995880000	आंशिक	817	70262000
134	आईआईटीएल–निंबस द एक्सप्रेस पार्क व्यू	30-मार्च -11	ची -05	जीएच -03	52400	605115200	आंशिक	817	42810800
135	हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -01ए	24480	283625280	शून्य	817	20000160
136	धान्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -01बी	12251	141936610	शून्य	817	10009067

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	मूल्य (₹ में)	पूर्ण होने की स्थिति	आंतरिक विकास लागत (₹ प्रति वर्गमीटर में) (50 प्रतिशत)	आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी बीजी का मूल्य (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9
137	जातस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	सेक्टर -10	जीएच -01सी	12240	141812640	शून्य	817	10000080
138	एसएजी रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-मार्च -11	सेक्टर -12	जीएच -02बी	16832	193820480	शून्य	817	13751744
139	एनचांट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	सेक्टर -12	जीएच -02डी	11689	134598835	शून्य	817	9549913
140	इंटेलेक्ट प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	30-मार्च -11	सेक्टर -12	जीएच -02ई	16832	193820480	आंशिक	817	13751744
141	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	30-अगस्त-13	टेकज़ोन -IV	डीवी-जीएच -09डी	27989	323272950	आंशिक	1045	29248505
142	स्टारसिटी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	15-जुलाई-14	सेक्टर -01	जीएच -14ए	42165	1016176500	शून्य	1152.5	48595163
143	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	15-जुलाई-14	सेक्टर -01	जीएच -14	33400	804940000	शून्य	1152.5	38493500
144	किक्र टावर्स प्राइवेट लिमिटेड	15-जुलाई-14	सेक्टर -01	जीएच -14बी	33000	795300000	शून्य	1152.5	38032500
145	वर्धमान रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	15-जुलाई-14	एटा -01	जीएच -1	23350	533547500	शून्य	1152.5	26910875
146	महालक्ष्मी इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	15-जुलाई-14	ओमीक्रॉन-03	जीएच -3	24800	566680000	आंशिक	1152.5	28582000
147	ब्रायस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -10	जीएच -3ए	22000	532400000	शून्य	1152.5	25355000
148	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -10	जीएच -3सी	20000	484000000	शून्य	1152.5	23050000
149	नोबल बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -10	जीएच -4सी	20000	480000000	शून्य	1152.5	23050000
150	प्रास्पर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -10	जीएच -4बी	20000	480000000	शून्य	1152.5	23050000
151	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -12	जीएच -04ए	30000	709500000	शून्य	1152.5	34575000
152	ग्रैंड रियलटेक लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -12	जीएच -04बी	30000	709500000	शून्य	1152.5	34575000
153	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -12	जीएच-03ए	20000	472000000	शून्य	1152.5	23050000
154	सबलाइम रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	7-अगस्त -14	सेक्टर -12	जीएच -03बी	20000	472000000	शून्य	1152.5	23050000
155	बलेसिंग्स होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	सेक्टर -12	जीएच -03सी	20000	472000000	शून्य	1152.5	23050000
156	एसजेपी होटल्स एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	एटा-02	जीएच -01बी (1)	32050	776571500	शून्य	1152.5	36937625
157	कामरूप इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	एटा -02	जीएच -01बी (3)	20074	486390597	शून्य	1152.5	23135285
158	यमुना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	7-अगस्त -14	एटा -02	जीएच -01बी (2)	23200	562136000	शून्य	1152.5	26738000
				योग					**5737285401**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.5
(प्रस्तर 5.2.5.3 में संदर्भित)
बकाया देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बंधक की अनुमति निर्गत करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)	बंधक अनुमति निर्गत करने की तिथि	बंधक अनुमति की तिथि पर बकाया धनराशि (₹ करोड़ में)	अप्रैल 2021 तक अतिदेय (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-04-2010	टेकज़ोन -IV	जीएच-01	1,00,000	10,217	1,02,17,00,000	20-09-2013	26.38	214.05
	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड							30-06-2015	32.13	
2	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	23-04-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -03	56,000	10,221	57,23,76,000	06-03-2013	10.87	21.67
	एपीवी रियल्टी लिमिटेड							04-07-2014	2.23	
3	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	29-04-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	40,000	10,211	40,84,40,000	17-03-2015	8.19	3.12
4	सुपरटेक लिमिटेड	19-03-2010	सेक्टर -01	जीएच -08	1,74,000	10,044	1,74,76,56,000	04-02-2011	36.01	130.53
	सुपरटेक लिमिटेड							18-03-2016	57.05	
	सुपरटेक लिमिटेड							14-07-2017	72.01	
5	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	18-08-2010	टेकज़ोन -IV	जीएच -05ए	36,000	11,600	41,76,00,000	06-09-2017	2.91	39.63
6	न्यूटेक ला पलासिया प्राइवेट लिमिटेड	30-08-2010	टेकज़ोन -IV	डीवी-जीएच -09ए	12,479	11,550	14,41,32,450	26-09-2014	1.28	19.02
7	एमआई बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	29-04-2005	अल्फा-02	जीएच -02	6,071	14,786	8,97,58,413	29-03-2006	0.85	22.68
8	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	15-09-2006	ओमिक्रॉम-01	जीएच -02	80,940	16,200	1,31,12,28,000	28-12-2007	7.32	427.02
	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड							24-09-2008	0.36	
	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड							03-07-2015	12.32	
9	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	15-09-2006	ओमिक्रॉम -01	जीएच -01	1,17,201	14,050	1,64,66,67,025	19-06-2014	4.12	278.80
	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड							25-06-2015	8.34	
	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड							25-01-2017	2.74	
								योग		**1156.52**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.6
(प्रस्तर 5.2.5.5 में संदर्भित)

एसपीसी के गठन और एसपीसी/कंसोर्टियम के सदस्यों की अर्हता जिनके पक्ष में भूखण्डों को उप–विभाजित किया गया था, की स्थिति प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.		बिल्डरों का नाम	योजना का नाम	आवंटन तिथि	भूखण्ड संख्या
1	**मेमोरंडम ऑफ एसोसिएशन के अनुसार गठित एसपीसी (उप–विभाजित भूखण्डों सहित)**				
ए	**पात्र (पाँच आवंटी)**				
	1	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस11/2006	15-09-2006	ऑमिक्रॉम-01, जीएच-01
	2	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	सेक्टर-16 सी, जीएच -02
	3	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -05/2010-11	30-03-2011	सेक्टर -10, जीएच -01बी
	4	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -05/2010-11	23-03-2011	सेक्टर -10, जीएच -01डी
	5	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	01-03-2011	सेक्टर -16, जीएच -03
2	**एसपीसी गठित लेकिन मेमोरंडम ऑफ एसोसिएशन के अनुसार नहीं (उप–विभाजित भूखण्डों सहित)**				
ए	**पात्र (चार आवंटी)**				
	1	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	23-04-2010	सेक्टर -16बी, जीएच -03
	2	बी आर वाई एस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	07-08-2014	सेक्टर -10, जीएच -3ए
	3	काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	टेकज़ोन -IV, जीएच -5बी
	4	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	23-04-2010	टेकज़ोन -IV, जीएच -01
बी	**पात्र नहीं है**				
	1	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राईवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	29-04-2010	सेक्टर -16सी, जीएच -01ए
	2	एंथेम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	10-05-2010	सेक्टर -16बी, जीएच -07ए
सी	**सूचना उपलब्ध नहीं है**				
	1	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	04-02-2011	सेक्टर -16, जीएच -02बी
	2	हिमालया रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	01-03-2011	टेकज़ोन -IV, जीएच -10बी
3	**एसपीसी नहीं बनी (पूरा भूखण्ड लीड सदस्य के नाम आवंटित)**				
ए	**पात्र नहीं है**				
	1	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -10/2004	20-04-2005	ऑमिक्रॉन-03, जीएच -01

क्र.सं.		बिल्डरों का नाम	योजना का नाम	आवंटन तिथि	भूखण्ड संख्या
	2	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	29-07-2009	ओमेगा-02, जीएच -01
4	**एसपीसी का गठन नहीं किया गया (लीड सदस्यों को आवंटित उप–विभाजित भूखण्ड)**				
	पात्र				
	1	सुपरटेक लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	19-03-2010	सेक्टर -01, जीएच -08
	पात्र नहीं है				
	1	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	25-01-2011	सेक्टर 16, जीएच -01ए
	सूचना उपलब्ध नहीं है				
	1	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	27-07-2011	सेक्टर -16सी, जीएच -03
5	**एसपीसी का गठन नहीं किया गया (रेलवेंट सदस्यों को आवंटित उप–विभाजित भूखण्ड)**				
अ	**पात्र नहीं है**				
	1	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	08-03-2010	सेक्टर -01, जीएच -08ए
	2	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	07-08-2014	सेक्टर -10, जीएच 3सी
	3	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	टेकज़ोन-IV, जीएच -05ए
	4	बुलन्द बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	27-07-2010	सेक्टर -16सी, जीएच -03ए
ब	**सूचना उपलब्ध नहीं है**				
	1	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -05/2010-11	30-03-2011	ची-05, जीएच -06बी
	2	सोलारिस इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	01-03-2011	सेक्टर -01, जीएच -16एफ

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.7
(प्रस्तर 5.2.5.6 में संदर्भित)
एसपीसी गठित न करने वाले आवंटियों को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटन संख्या	योजना कोड	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	बीआरएस -01/2014-1500008	बीआरएस -01/2014-15	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	07-08-2014	सेक्टर-10	जीएच-3सी	20000	24200	484000000
2	बीआरएस 01/1000001	बीआरएस -01/2010	सुपरटेक लिमिटेड	19-03-2010	सेक्टर -01	जीएच -08	174000	10044	1747656000
3	बीआरएस 01/1000002	बीआरएस -01/2010	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	08-03-2010	सेक्टर -01	जीएच -08ए	30000	10044	301320000
4	बीआरएस 03/1000005	बीआरएस -03/2010	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	18-08-2010	टेकज़ोन-IV	जीएच -05ए	36000	11600	417600000
5	बीआरएस 03/1000021	बीआरएस -03/2010	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	27-07-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	20286	11557	234444840
6	बीआरएस 03/1000023	बीआरएस -03/2010	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	27-07-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03	269761	11557	3117629148
7	बीआरएस 04/1000012	बीआरएस -04/2010	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	25-01-2011	सेक्टर -16	जीएच -01ए	107731	11571	1246560377
8	बीआरएस 0500005	बीआरएस -05/2011	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	ची-05	जीएच -06बी	20032	11560	231569920
9	बीआरएस 04/1000030	बीआरएस -04/2010	सोलारिस इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	01-03-2011	सेक्टर -01	जीएच -16एफ	24620	11575	284976500
10	बीआरएस 1002	बीआरएस -10/2004	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	20-04-2005	ओमिक्रॉन-03	जीएच -01	73754	8623	635982725
11	बीआरएस 0101063	बीआरएस -01/2008-09	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	29-07-2009	ओमेगा-02	जीएच -01	44455	10352	460193715

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.8
(प्रस्तर 5.2.5.6 में संदर्भित)
एसपीसी का गठन जो मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार नहीं था से सम्बन्धित आवंटियों के ब्यौरे को दर्शाता हुआ विवरण

क्र. सं.	आवंटन संख्या	योजना कोड	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	दर (₹ में)	कुल मूल्य (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	बीआरएस 02/1000009	बीआरएस -02/2010	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	23-04-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -03	56000	10221	572376000
2	बीआरएस 02/1000016	बीआरएस -02/2010	एंथेम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10-05-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -07ए	25305	10222	258667710
3	बीआरएस 02/1000018	बीआरएस -02/2010	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	29-04-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	40000	10211	408440000
4	बीआरएस -01/2014-1500006	बीआरएस -01/2014-15	ब्रायस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	07-08-2014	सेक्टर -10	जीएच -3ए	22000	24200	532400000
5	बीआरएस 03/1000004	बीआरएस -03/2010	काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	18-08-2010	टेकज़ोन -IV	जीएच -05बी	48000	11600	556800000
6	बीआरएस 04/1000009	बीआरएस -04/2010	हिमालया रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड	01-03-2011	टेकजोन -IV	जीएच -10बी	27665	11618	321408485
7	बीआरएस 04/1000010	बीआरएस -04/2010	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	04-02-2011	सेक्टर -16	जीएच -02बी	72962	11560	843443957
8	बीआरएस 02/1000007	बीआरएस -02/2010	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	23-04-2010	टेकज़ोन-IV	जीएच 01	100000	10217	1021700000

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.9
(प्रस्तर 5.2.5.9 में संदर्भित)
कंसोर्टियम सदस्य (सदस्यों), जो आवंटन के लिए अर्ह नहीं थे के ब्यौरे को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	नाम	योजना कोड	आवंटन तिथि	भूखण्ड संख्या और सेक्टर का नाम	तकनीकी अर्हता (क्षेत्र में पूर्ण परियोजनाएं)		नेटवर्थ (₹ करोड़ में)		सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)		पिछले तीन वर्षों में रियल एस्टेट/निर्माण गतिविधियों से टर्नओवर (₹ करोड़ में)		बकाया राशि
					आवश्यक (वर्गफुट)	प्रस्तुत (वर्गफुट)	आवश्यक	प्रस्तुत	आवश्यक	प्रस्तुत	आवश्यक	प्रस्तुत	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
नमूना मामले													
1	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	23-04-2010	जीएच 01ए, सेक्टर -16	1500000	शून्य	60	3.89	10	10	200	122.69	62195144
2	एग्जोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	29-04-2010	जीएच -01ए, सेक्टर -16सी	700000	1037000	30	24.63	5	3.45	100	114.19	31185302
3	एंथेम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	10-05-2010	जीएच -07ए, सेक्टर -16बी	700000	1161000	30	7.62	5	शून्य	100	175.75	116410394
4	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/ 2014-15	07-08-2014	जीएच -3सी, सेक्टर -10	700000	लागू नहीं	30	0.01	5	शून्य	100	शून्य	247364646
5	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	27-07-2010	जीएच -03ए, सेक्टर -16सी	700000	शून्य	30	0.01	5	शून्य	100	शून्य	262869368
6	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	25-01-2011	जीएच -01ए, सेक्टर -16बी	700000	शून्य	30	3.89	5	शून्य	100	41.73	2023370359
7	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	जीएच -05ए, टेकज़ोन-IV	700000	शून्य	30	0.01	5	शून्य	100	शून्य	396322259
नमूना के अलावा													
1	गुलशन डवेपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	23-04-2010	जीएच -03ए, सेक्टर -16बी	700000	252000	30	15.49	5	लागू नहीं	100	30.67	1644036703

क्र. सं.	नाम	योजना कोड	आवंटन तिथि	भूखण्ड संख्या और सेक्टर का नाम	तकनीकी अर्हता (क्षेत्र में पूर्ण परियोजनाएं)		नेटवर्थ (₹ करोड़ में)		सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)		पिछले तीन वर्षों में रियल एस्टेट/निर्माण गतिविधियों से टर्नओवर (₹ करोड़ में)		बकाया राशि
					आवश्यक (वर्गफुट)	प्रस्तुत (वर्गफुट)	आवश्यक	प्रस्तुत	आवश्यक	प्रस्तुत	आवश्यक	प्रस्तुत	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
2	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	10-05-2010	जीएच -07, सेक्टर -16बी	700000	245000	30	75.22	5	10	100	78.42	1038326131
3	ज्योतिमर्य इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	29-04-2010	जीएच -01बी, सेक्टर -16सी	700000	110000	30	4.47	5	शून्य	100	18.51	235289860
4	जेएनसी कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	29-04-2010	जीएच -01सी, सेक्टर-16सी	700000	202000	30	1.94	5	2	100	38.01	237176698
5	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	29-04-2010	जीएच -01डी, सेक्टर-1सी	700000	लागू नहीं	30	1.66	5	2.5	100	6.85	236066690
6	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	जीएच -02ए, सेक्टर-01	700000	शून्य	30	0.55	5	5	100	शून्य	469924399
7	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	18-08-2010	जीएच -02सी, सेक्टर-01	700000	शून्य	30	0	5	लागू नहीं	100	शून्य	259323815
8	काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	07-08-2014	जीएच -3सी, सेक्टर-10	700000	लागू नहीं	30	0.01	5	लागू नहीं	100	शून्य	निरस्त (5 जून 2017)
कुल बकाया राशि													**7259861769**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.10

(प्रस्तर 5.2.6.4 में संदर्भित)

निविदा आवर्तन के पैटर्न और जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के साथ निविदा राशि की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	योजना का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	निविदाकर्ता का नाम	निविदा राशि	आरक्षित मूल्य	आरक्षित मूल्य के अनुसार प्रतिशत	भूखण्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	बीआरएस 01/2010	जीएच -03	सेक्टर-01	**स्टेलर कॉन्स्टेलेसन**	10,019	10000	0.19	72.74
	बीआरएस 01/2010	जीएच -03	सेक्टर-01	अर्थ इंफ्रास्ट्रक्चर्स लिमिटेड	10,010	10000	**0.10**	
2	बीआरएस 01/2010	जीएच -04	सेक्टर-01	**अर्थ इंफ्रास्ट्रक्चर्स लिमिटेड**	10,050	10000	0.50	74.27
	बीआरएस 01/2010	जीएच -04	सेक्टर-01	स्टेलर कॉन्स्टेलेसन	10,020	10000	0.20	
3	बीआरएस 02/2010	जीएच -03	टेकज़ोन-IV	**पटेल एडवांस जेवी**	10,251	10000	2.51	98.38
	बीआरएस 02/2010	जीएच -03	टेकज़ोन-IV	निराला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	10,225	10000	2.25	
4	बीआरएस 02/2010	जीएच -04	टेकज़ोन-IV	**निराला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड**	10,215	10000	2.15	102.14
	बीआरएस 02/2010	जीएच -04	टेकज़ोन-IV	पटेल एडवांस जेवी	10,210	10000	2.10	
5	बीआरएस 02/2010	जीएच -01	सेक्टर-16बी	**सुपरटेक लिमिटेड**	10,203	10000	2.03	153.18
	बीआरएस 02/2010	जीएच -01	सेक्टर-16बी	एसोटेक लिमिटेड (एलएम) और अजनारा इण्डिया लिमिटेड का कंसोर्टियम	10,197	10000	1.97	
6	बीआरएस 02/2010	जीएच -03	सेक्टर-16बी	**अजनारा इण्डिया लिमिटेड (एलएम) और एसोटेक लिमिटेड का कंसोर्टियम**	10,221	10000	2.21	57.24
	बीआरएस 02/2010	जीएच -03	सेक्टर-16बी	सुपरटेक लिमिटेड	10,150	10000	1.50	
7	बीआरएस 03/2010	जीएच -04	सेक्टर-16सी	**महागुन इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड**	11,561	11000	5.10	168.49
	बीआरएस 03/2010	जीएच -04	सेक्टर-16सी	पूर्वांचल कंस्ट्रक्शन वर्क्स प्राइवेट लिमिटेड	11,025	11000	0.23	
8	बीआरएस 05/2011	जीएच -05	ची-05	**पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड**	11,580	11000	**5.27**	99.59
	बीआरएस 05/2011	जीएच -05	ची-05	महागुन इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	11,051	11000	0.46	
9	बीआरएस 01/2010	जीएच -02	सेक्टर-04	**आम्रपाली स्मार्ट सिटी**	10,026	10000	0.26	239.49
	बीआरएस 01/2010	जीएच -02	सेक्टर-04	गौरसन्स इण्डिया लिमिटेड	10,015	10000	0.15	
10	बीआरएस 03/2010	जीएच -03	सेक्टर-16सी	**गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड**	11,557	11000	5.06	311.76
	बीआरएस 03/2010	जीएच-03	सेक्टर-16सी	आम्रपाली होम प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	11,190	11000	1.73	
योग								**1377.28**

टिप्पणी: आवंटन प्राप्त करने वाले निविदाकर्ता का नाम बोल्ड में हाईलाइट किया गया है।

परिशिष्ट–5.2.11
(प्रस्तर 5.2.7.1 में संदर्भित)
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	कुल मूल्य (₹ में)	प्रीमियम का 70/80/90 प्रतिशत	आरक्षण राशि जमा करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब (दिनो में)	छूट के रूप पाँच दिन देने के बाद शेष प्रीमियम पर 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई ब्याज की हानि (₹ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) कॉलम 8-कॉलम 7	(10) कॉलम 6* (कॉलम 9-5)/365 *8 प्रतिशत	(11) कॉलम 5* 1 प्रतिशत * (कॉलम 9-5)/365
1	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन- IV	जीएच -01	1,02,17,00,000	91,95,30,000	10-04-2010	23-04-2010	13	1612327	223934
2	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -03	57,23,76,000	51,51,38,400	12-04-2010	23-04-2010	11	677442	94089
3	एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -07ए	25,86,67,710	23,28,00,939	28-04-2010	10-05-2010	12	357174	49608
4	एग्जोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -01ए	40,84,40,000	36,75,96,000	12-04-2010	29-04-2010	17	966828	134282
5	ब्रायस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -3ए	53,24,00,000	42,59,20,000	05-08-2014	07-08-2014	2	0	0
6	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -3सी	48,40,00,000	38,72,00,000	05-08-2014	07-08-2014	2	0	0
7	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -08	1,74,76,56,000	1,57,28,90,400	08-03-2010	19-03-2010	11	2068459	287286
8	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -08ए	30,13,20,000	27,11,88,000	08-03-2010	19-03-2010	11	356631	49532
9	अजय इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-02	जीएच -01	98,61,96,844	88,75,77,159	04-03-2010	19-03-2010	15	1945375	270191
10	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	ओमेगा-01	बीआरएस07	21,78,48,800	15,24,94,160	12-03-2009	01-06-2009	81	2540177	453603
11	एसडीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	ओमेगा -02	जीएच -01	46,01,93,715	36,81,54,972	25-03-2009	29-07-2009	126	9763672	1525574
12	काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	जीएच -05बी	55,68,00,000	50,11,20,000	23-07-2010	18-08-2010	26	2306525	320351
13	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	जीएच -05ए	41,76,00,000	37,58,40,000	23-07-2010	18-08-2010	26	1729894	240263
14	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	सेक्टर-16सी	जीएच -02	1,17,07,13,104	1,05,36,41,794	23-07-2010	18-08-2010	26	4849639	673561
15	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03ए	23,44,44,840	21,10,00,356	23-07-2010	27-07-2010	4	0	0

क्र. सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	कुल मूल्य (₹ में)	प्रीमियम का 70/80/90 प्रतिशत	आरक्षण राशि जमा करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब (दिनो में)	छूट के रूप पाँच दिन देने के बाद शेष प्रीमियम पर 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना की गई ब्याज की हानि (₹ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) कॉलम 8-कॉलम 7	(10) कॉलम 6* (कॉलम 9-5)/365 *8 प्रतिशत	(11) कॉलम 5* 1 प्रतिशत * (कॉलम 9-5)/365
16	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03	3,11,76,29,148	2,80,58,66,233	22-07-2010	27-07-2010	5	0	0
17	न्यूटेक ला पैलेसिया प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन- IV	डीवी-जीएच-9ए	14,41,32,450	12,97,19,205	21-08-2010	30-08-2010	9	113726	15795
18	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच-02ए/1	12,30,10,176	11,07,09,158	23-07-2010	18-08-2010	26	509565	70773
19	हिमालया रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन- IV	जीएच -10बी	32,14,08,485	28,92,67,636	14-01-2011	01-03-2011	46	2599446	361034
20	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -02बी	84,34,43,957	75,90,99,561	14-01-2011	04-02-2011	21	2662048	369729
21	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01ए	1,24,65,60,377	1,12,19,04,339	13-01-2011	25-01-2011	12	1721278	239066
22	सोलारिस इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16एफ	28,49,76,500	25,64,78,850	14-01-2011	01-03-2011	46	2304796	320111
23	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -03	90,16,12,872	81,14,51,584	14-01-2011	01-03-2011	46	7291948	1012771
24	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	ची-05	जीएच -06बी	23,15,69,920	20,84,12,928	25-03-2011	30-03-2011	5	0	0
25	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -01बी	14,19,36,610	12,77,42,949	25-03-2011	30-03-2011	5	0	0
26	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -01डी	14,19,36,610	12,77,42,949	25-03-2011	30-03-2011	5	0	0
27	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	पी	11	22,76,43,750	15,93,50,625	22-04-2006	05-09-2006	136	4575328	817023
28	एम0आई0 बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	अल्फा-02	जीएच -02	8,97,58,413	6,28,30,889	26-04-2005	29-04-2005	3	0	0
29	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	ओमिक्रॉन-03	जीएच -01	63,59,82,725	44,51,87,908	08-04-2005	20-04-2005	12	683028	121969
30	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	ओमिक्रॉन-01	जीएच -02	1,31,12,28,000	91,78,59,600	31-08-2006	15-09-2006	15	2011747	359241
31	एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	ओमिक्रॉन-01	जीएच -3	59,42,52,938	41,59,77,056	07-09-2006	15-09-2006	8	273519	48843
32	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	ओमिक्रॉन-01	जीएच -01	1,64,66,67,025	1,15,26,66,918	29-08-2006	15-09-2006	17	3031672	541370
योग									**56952244**	**85,99,997**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.12

(प्रस्तर 5.2.7.2 में संदर्भित)

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	आवंटन तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	कुल मूल्य (₹ में)	आवंटन राशि जमा करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	शून्य अवधि का लाभ (दिनों में)	पट्टा किराया का स्थगन (पाँच दिनों की छूट देने के बाद गणना) (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8)**	**(9) कालॅम 8- कालॅम 7**	**(10)**	**(11) कालॅम 6* 1 प्रतिशत * (कालॅम 9 - कालॅम 10 - 5)/365**
1	सुपरटेक लिमिटेड	19-03-2010	सेक्टर-01	जीएच-08	1747656000	23-03-2010	05-07-2010	104		4740218
2	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	08-03-2010	सेक्टर-01	जीएच-08ए	301320000	23-03-2010	05-07-2010	104		817279
3	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	सेक्टर-10	जीएच-01बी	141936610	01-07-2011	12-10-2012	469	308	606633
4	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	23-03-2011	सेक्टर-10	जीएच-01डी	141936610	01-07-2011	12-10-2012	469	308	606633
5	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	15-09-2006	ओमिक्रॉन-01	जीएच-02	1311228000	10-11-2006	08-01-2007	59		1939899
6	सोलारिस इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	01-03-2011	सेक्टर-01	जीएच-16एफ	284976500	30-04-2011	02-05-2013	733	308	3279182
7	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	22-04-2006	सेक्टर-पी	11	227643750	09-09-2006	11-01-2007	124		742181
योग										**12732042**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.13
(प्रस्तर 5.2.7.3 में संदर्भित)

आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से बकाया प्रीमियम पर ब्याज प्रभारित करने के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	सेक्टर का नाम	ब्लॉक	भूखण्ड संख्या	कुल मूल्य (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	स्टारसिटी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -14ए	1016176500
2	स्टारसिटी बिल्डकोंन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -14	804940000
3	क्विर टावर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -14बी	795300000
4	वर्धमान रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	एटा-01	जीएच -1	586085000
5	महालक्ष्मी इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	ओमिक्रॉन-03	जीएच -3	620024800
6	ला बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	सेक्टर-12	जीएच -05	702000000
7	ब्रायस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -3ए	532400000
8	काइनेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -3बी	532400000
9	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -3सी	484000000
10	नोबल बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -4सी	480000000
11	प्रास्पर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -4बी	480000000
12	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -04ए	709500000
13	ग्रैंड रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -04बी	709500000
14	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -03ए	472000000
15	सबलाईम रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -03बी	472000000
16	ब्लेसिंग्स होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -03सी	472000000
17	एसजेपी होटल्स एंड रिसोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	एटा-02	जीएच -01बी(1)	776571500
योग (अ)				**10644897800**
कुल का 80 प्रतिशत (ब = अ का 80 प्रतिशत)				**8515918240**
ब पर 90 दिनों के लिए 8 प्रतिशत की दर से ब्याज				**167985237**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.14
(प्रस्तर 5.2.7.5 में संदर्भित)
बिल्डरों द्वारा कम ब्याज दर से प्राप्त लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	कुल मूल्य (₹ में)	आवंटी को अनुचित लाभ (₹ लाख में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	सुपरटेक लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर-01	जीएच-08	1,74,76,56,000	37.71
2	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर-01	जीएच-08ए	30,13,20,000	0.42
3	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	बीआरएस -03/2010	सेक्टर-16सी	जीएच-02	1,17,07,13,104	173.00
4	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -05/2010-11	सेक्टर-10	जीएच-01बी	14,19,36,610	14.03
5	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -05/2010-11	सेक्टर-10	जीएच-01डी	14,19,36,610	11.73
6	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	टेकज़ोन-IV	जीएच-01	1,02,17,00,000	86.19
7	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर-16बी	जीएच-03	57,23,76,000	46.21
8	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर-16	जीएच-01ए	1,24,65,60,377	180.00
9	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस-03/2010	सेक्टर-16सी	जीएच-03ए	23,44,44,840	38.96
योग						**588.25**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.15
(प्रस्तर 5.2.7.5 में संदर्भित)
देय भावी प्रीमियम बकायों पर बिल्डर को दिए गए कम ब्याज दर के लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

देय तिथि	कुल भावी देय प्रीमियम राशि (₹ में)	12 प्रतिशत की दर से प्रभारित ब्याज (₹ में)	ब्याज सहित कुल भावी प्रीमियम (₹ में)	कुल भावी प्रीमियम देय राशि (₹ में)	बोर्ड द्वारा अनुमोदित 11 प्रतिशत की दर से प्रभारित ब्याज (₹ में)	ब्याज सहित कुल भावी प्रीमियम (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4) कॉलम 2 + कॉलम 3	(5)	(6)	(7) कॉलम 5 + कॉलम 6
	16,15,98,92,071			26,13,09,860		
01-10-2017	16,15,98,92,071	96,95,93,524	17,12,94,85,595	16,15,98,92,071	88,87,94,064	17,04,86,86,135
01-04-2018	17,12,94,85,595	1,02,77,69,136	18,15,72,54,731	17,04,86,86,135	93,76,77,737	17,98,63,63,872
01-10-2018	18,15,72,54,731	1,08,94,35,284	19,24,66,90,015	17,98,63,63,872	98,92,50,013	18,97,56,13,885
01-04-2019	19,24,66,90,015	1,15,48,01,401	20,40,14,91,415	18,97,56,13,885	1,04,36,58,764	20,01,92,72,649
01-10-2019	योग अ		**20,40,14,91,415**	योग ब		**20,01,92,72,649**
योग (अ–ब)						**38,22,18,767**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.16
(प्रस्तर 5.2.7.5 में संदर्भित)

दण्डात्मक ब्याज की घटी हुई दर का लाभ बिल्डरों को दिया गया लेकिन गृह क्रेताओं को अग्रेषित न किए जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
1	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस-03/2010	सेक्टर-16सी	जीएच -03	27724797	7	79756	74439	5317
2	नंदी इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -10	जीएच -02सी	115041915	8	378220	353005	25215
3	बुलंद रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -10	जीएच -02बी-1	193954747	8	637659	595149	42510
4	ईकोग्रीन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -10	जीएच -02बी	505285917	8	1661214	1550466	110748
5	श्रीधारा इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -10	जीएच -02ए	45125728	8	148359	138468	9891
6	गुलशन होम्ज़ प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -02ए	2449352	11	11072	10334	738
7	अर्थ टाउन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर -01	जीएच -04	963627188	11	4356123	4065715	290408
8	सुपरटेक लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर -01	जीएच -08	847912420	11	3833029	3577493	255536
9	अर्थकॉन यूनिवर्सल इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर -01	जीएच -10	683080209	11	3087897	2882037	205860
10	अजय एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर -02	जीएच -01	197513241	11	892868	833344	59524
11	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -05ए	268809968	13	1436108	1340368	95740
12	एसजेपी इन्फ्राकॉन लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -05	756769674	17	5287021	4934553	352468
13	एंथम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -07ए	110318601	17	770719	719338	51381
14	वेलेंसिया होम्स	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -01	जीएच -07बी	1964041	18	14529	13560	969
15	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01डी	189025633	19	1475954	1377557	98397
16	स्टारसिटी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -01	जीएच -14ए	85712615	19	669263	624645	44618
17	डार हाउसिंग लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -12/1	50267574	19	392500	366334	26166
18	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -02	493020379	24	4862667	4538489	324178
19	अल्पाइन इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच -16डी	8770043	25	90103	84096	6007
20	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	टेकजोन -IV	जीएच -10ए	42763456	29	509647	475670	33977
21	विहान डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच -15सी	55076371	29	656390	612630	43760
22	जेएमडीआर इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच -15बी	201835082	29	2405432	2245070	160362
23	निराला वर्ल्ड रेजिडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -02	जीएच -03ए	134502408	29	1602974	1496109	106865

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
24	अन्तरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच -15ए	598150808	29	7128647	6653404	475243
25	रुद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -05ए	522626566	29	6228563	5813326	415237
26	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -03	446954377	29	5326717	4971602	355115
27	रुद्र बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -05बी	375873081	29	4479583	4180944	298639
28	रुद्र बिल्डवेल इन्फ्रा प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -05सी	313808062	29	3739904	3490577	249327
29	निराला प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -02	जीएच -3	144558055	29	1722815	1607961	114854
30	डीलिजेंट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच -15डी	203656125	29	2427135	2265326	161809
31	प्रॉस्पर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -10	जीएच -4बी	335210805	30	4132736	3857220	275516
32	एंटाइसमेंट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -11ए	84487611	30	1041628	972186	69442
33	डिसेंट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -05ए	9706495	30	119669	111691	7978
34	प्रसू इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -05बी	4937114	31	62897	58704	4193
35	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09डी	11660813	31	148556	138652	9904
36	न्यूटेक ला पलाशिया प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09ए	126712386	31	1614281	1506662	107619
37	जे.एम. हाउसिंग लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच-09सी	380959285	31	4853317	4529762	323555
38	डीएसडी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05बी	192153595	31	2447984	2284785	163199
39	आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड,	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच-05	4182654713	31	53285875	49733483	3552392
40	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड,	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -09	4975123369	31	63381709	59156261	4225448
41	एलीगेंट इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05सी	117252399	31	1493763	1394179	99584
42	के वी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09बी	136368798	31	1737301	1621481	115820
43	सबलाइम रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -12	जीएच -03बी	184437828	31	2349687	2193042	156645
44	हवेलिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05ए	8630571	31	109951	102621	7330
45	एटीएस इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	बीआरएस /2004	चाई-04	जीएच -03	1351087592	32	17767727	16583212	1184515
46	यमुना बिल्टेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	ईटीए-02	जीएच -01बी(2)	170282351	40	2799162	2612551	186611
47	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -04	501726514	42	8659937	8082608	577329
48	पिजन बिल्डहोम प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -07ए	9263800	43	163703	152789	10914
49	ट्राईडेंट इन्फ्राहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -05बी	13939892	43	246335	229913	16422
50	पैरामाउंट होमलैंड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -05ए	122266555	43	2160601	2016561	144040

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
51	कॉमेली बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -11बी	169014086	43	2986687	2787575	199112
52	एलीगेंट इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -06बी	248363636	43	4388892	4096299	292593
53	हेबिटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -08ए	138740953	43	2451724	2288275	163449
54	रुद्र बिल्डवेल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -02बी	349926435	43	6183632	5771389	412243
55	ओंकार नेस्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -08बी	169698064	43	2998774	2798856	199918
56	कैपिटल इन्फ्राटेक होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -12ए/2	455863645	43	8055673	7518628	537045
57	गायत्री होस्पिटालिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -11	404962310	43	7156183	6679104	477079
58	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -02सी	176071231	43	3111396	2903969	207427
59	सुपरसिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -07बी	308317774	43	5448355	5085132	363223
60	कन्नोइसेर इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -12ए/1	631603615	43	11161215	10417134	744081
61	ला रेजिडेंशिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	टेकजोन -IV	जीएच -06ए	801326680	43	14160430	13216402	944028
62	एम.एस. सुपरटेक लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -06	709126680	43	12531143	11695733	835410
63	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -02ए	326224727	43	5764793	5380474	384319
64	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच -02ए/1	32665061	43	577232	538750	38482
65	महालक्ष्मी इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	ओमीक्रॉन -03	जीएच-3	226653878	45	4191544	3912108	279436
66	एस्टेरोइड शेल्टर लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -01	जीएच-12	1357838238	49	27342770	25519919	1822851
67	आस्था इन्फ्रासिटी लिमिटेड	आरटीएस -01/2010	सेक्टर -04	3/जीएच -4	119442	54	2651	2474	177
68	टाउनपार्क बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03सी	22056525	54	489474	456842	32632
69	स्ट्रेटेजिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-04सी	17069880	56	392841	366652	26189
70	बेलग्राविया प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-04बी	35066487	57	821420	766659	54761
71	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-04ए	107767441	57	2524415	2356121	168294
72	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-02बी	238047664	57	5576185	5204439	371746
73	मॉर्फियस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच-16ए	526155310	57	12325008	11503341	821667
74	फ्यूचर वर्ड ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-16ई	396973070	57	9298958	8679028	619930
75	सोलारिस इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -01	जीएच-16एफ	249870060	57	5853121	5462913	390208
76	मस्कॉट सोहो होम्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच-04बी/1	187018210	57	4380838	4088782	292056
77	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16बी	जीएच-03	88040461	59	2134680	1992368	142312

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
78	स्टेलर स्प्रिंग प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -01	जीएच -09	575933707	61	14437790	13475271	962519
79	निराला इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	टेकजोन -IV	जीएच -04	236493364	61	5928532	5533297	395235
80	रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01डी	14913696	62	379993	354660	25333
81	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	166540557	65	4448686	4152107	296579
82	आरसिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03बी	123582001	65	3301163	3081086	220077
83	सॉलिटेयर इन्फ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03के	195383547	65	5219150	4871206	347944
84	कॉस्मोस इन्फ्राएस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01सी	198720823	67	5471628	5106853	364775
85	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01ए	831703188	67	22900321	21373633	1526688
86	जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01ए/1/	130435945	67	3591455	3352025	239430
87	अनुषा इंजीनिअरिंग कंसल्टेंट्स एवं कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01एफ	170184772	67	4685909	4373516	312393
88	ड्रीमलैंड प्रमोटर एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01बी	158701131	67	4369716	4078402	291314
89	बी.एस. बिल्डटेक	बीआरएस -04/2010	सेक्टर -16	जीएच -01ई	86688837	67	2386912	2227784	159128
90	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -10	जीएच -3सी	102190445	118	4955537	4625168	330369
91	कामरूप इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	इटीए -02	जीएच -01बी(3)	504727059	133	27587136	25747994	1839142
92	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर -04	जीएच -03	4748622979	135	263451001	245887601	17563400
93	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -07	660072017	143	38790534	36204498	2586036
94	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	टेकजोन -IV	जीएच 02	5609865712	147	338897367	316304209	22593158
95	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -12	जीएच -03ए	201247944	148	12240286	11424267	816019
96	ग्रैंड रियलटेक लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -12	जीएच -04बी	267850423	148	16291176	15205098	1086078
97	एसजेपी होटल एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	इटीए -02	जीएच -01बी(1)	453289354	148	27569928	25731933	1837995
98	नोबल बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -10	जीएच -4सी	398931059	148	24263752	22646169	1617583
99	बीआरवाईएस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड"	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -10	जीएच -3ए	569418953	148	34633153	32324276	2308877
100	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -12	जीएच -04ए	268715211	148	16343774	15254190	1089584
101	ब्लेसिंग्स होमज़ प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर -12	जीएच -03सी	218561741	148	13293344	12407121	886223
102	जेएनसी कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01सी	145119616	154	9184283	8571997	612286
103	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01बी	143698411	154	9094338	8488049	606289

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
104	देविका गोल्ड होम्ज़ प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	01	जीएच -06सी	214482106	156	13750360	12833669	916691
105	पटेल एडवांस जेवी	बीआरएस -02/2010	टेकजोन -IV	जीएच 03	1336198404	156	85663131	79952255	5710876
106	राजहंस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	01	जीएच -06बी	170107783	156	10905540	10178504	727036
107	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	01	जीएच -06ए	172840764	156	11080750	10342034	738716
108	सुपरटेक लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -01	860183952	160	56560041	52789371	3770670
109	ऐम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	आरटीएस -01/2010	सेक्टर -04	जीएच -04	1110903048	160	73045680	68175968	4869712
110	आम्रपाली लीजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	टेकजोन -IV	जीएच -01	1440836185	160	94739914	88423919	6315995
111	गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	सेक्टर -16बी	जीएच -03ए	1186028709	160	77985449	72786419	5199030
112	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -02/2010	जीटा-01	जीएच -12/2	454083922	160	29857573	27867068	1990505
113	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2010	सेक्टर-04	जीएच -02	3412472706	160	224381767	209422983	14958784
114	वीटेक बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	आरटीएस -01/2010	सेक्टर-04	01	19426257	160	1277343	1192187	85156
115	केवीआईआर टावर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर-01	जीएच -14बी	736532333	171	51759053	48308449	3450604
116	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	सेक्टर-01	जीएच -14	265228050	171	18638629	17396053	1242576
117	वर्धमान रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2014-15	ईटा-01	जीएच -1	620132233	171	43579156	40673878	2905278
118	ओमेक्स कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड	बीआरएस-02	ओमेगा -02	एनआरआईसिटी	1411961832	477	276783203	258330989	18452214
119	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	चाई-05	जीएच -07ए	104720122	515	22163368	20685810	1477558
120	एमएसएक्स रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	अल्फा-01	जीएच -10	52022331	537	11480544	10715175	765369
121	कामरूप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	चाई-05	जीएच -08ए	66872721	731	20089298	18750012	1339286
122	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	चाई -05	जीएच -04ए	23291868	744	7121568	6646797	474771
123	एसडीएस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	ओमेगा -02	जीएच -01	182418471	857	64246286	59963200	4283086
124	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	ओमेगा-01	बीआरएस 07	71633287	981	28879009	26953741	1925268
125	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	बीआरएस 06	पाई	5	112462381	1015	46910678	43783299	3127379
126	एवीजे डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	बीटा -02	90	49192899	1019	20600369	19227011	1373358
127	पृथ्वीलिंक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -03/2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03जे	4829	1062	2108	1967	141
128	आइडियल रियल्टी सोल्युशन्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -01/2008-09	बीटा-02	91	13042265	1079	5783262	5397711	385551
129	यूनिटेक लिमिटेड	बीआरएस -09/2003-04	पाई-02	9	529848249	1085	236254253	220503970	15750283
130	यूनिटेक लिमिटेड	बीआरएस -09/2003-04	पाई-02	6	273532239	1111	124888076	116562204	8325872

क्र.सं.	नाम	योजना का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	अतिदेय का प्रारंभिक शेष (₹ में)	अतिदेय के दिन	15 प्रतिशत की दर से वसूला गया दंडात्मक ब्याज (₹ में)	14 प्रतिशत की दर से वसूला जाने वाला दंडात्मक ब्याज (₹ में)	लाभ जो व्यक्तिगत आवंटी/निवासी को दिया जाना था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 15 प्रतिशत	(9) कॉलम 6* कॉलम 7/365 * 14 प्रतिशत	(10) कॉलम 8- कॉलम 9
131	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	बीआरएस 06	पाई	11	591299169	1114	270701620	252654845	18046775
132	यूनिटेक लिमिटेड	बीआरएस -09/2003-04	पाई-02	8	134510112	1156	63901516	59641415	4260101
133	सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	ओमीक्रॉम-01	जीएच -02	2213533859	1436	1306288200	1219202320	87085880
134	एएनएस कंस्ट्रक्शन लिमिटेड	बीआरएस -09/2003-04	पाई-02	10	399831003	1774	291493232	272060350	19432882
135	एम.आई.बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	जीटा -01	जीएच -01	46381498	2385	45460222	42429540	3030682
136	एम.आई.बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 10/2004	अल्फा -02	जीएच -02	89056916	2390	87470971	81639573	5831398
137	एस्सोटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 06	पाई	7	45696217	5024	94347039	88057237	6289802
138	पूर्वांचल कंस्ट्रक्शन वर्क प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस -09/2003-04	पाई -02	10	34383898	5141	72644226	67801278	4842948
139	एस्सोटेक–ओमनी कंसोर्टियम	बीआरएस 10/2004	जीटा -01	जीएच -10	11390	5553	25992	24259	1733
140	आर.एस. बिल्ट वेल प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 04	आरएचओ-01 (ऐहरेटिया एस्टेट)	एफ406	9619989	5748	22724260	21209309	1514951
141	आशियाना होम्स (पी) लिमिटेड	बीआरएस 04	गामा-02	जीएच 01	27108091	5825	64892313	60566159	4326154
142	पार्श्वनाथ डेवलपर लिमिटेड	बीआरएस जेवी	अल्फा -02	जीएच -05	55358882	7674	174585230	162946215	11639015
143	पार्श्वनाथ डेवलपर लिमिटेड	बीआरएस जेवी	टाउ	डी-01	70423922	7785	225308313	210287759	15020554
144	अंसल प्रॉपर्टीज एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	ईटा-02	जीएच -01	270997	9904	1102995	1029462	73533
145	यूनिटेक रिलाएबल प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 10/2004	पाई-02	11	256925612	10003	1056175435	985763740	70411695
146	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	ओमीक्रॉन -01	जीएच -01	235252126	20859	2016626341	1882184585	134441756
147	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	बीआरएस जेवी	टाउ	ए-01	2333831	22538	21616388	20175295	1441093
148	एल्डेको इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	बीआरएस 03	पाई	जीएच -12	28797376	23494	278040642	259504599	18536043
149	एल्डेको इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	ओमीक्रॉन-01	जीएच -3	165646966	29327	1996409002	1863315069	133093933
150	पूर्वांचल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	बीआरएस 11/2006	जीटा-01	जीएच -02	66197799	44052	1198415935	1118521539	79894396
151	एल्डेको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	बीआरएस 01	पी-2 (ओमेगा)	बीआरएस -5	4123807	76504	129652481	121008983	8643498
152	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	बीआरएस 01	ओमेगा	बीआरएस -08	6357446	236960	619093317	577820429	41272888
योग							**13006318663**	**12139230751**	**867087912**

परिशिष्ट–5.2.17
(प्रस्तर 5.2.7.8 में संदर्भित)
बिल्डरों द्वारा भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए बिल्डरों पर अर्थदण्ड न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	कुल मूल्य (₹ में)	पट्टा तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भवन अनुमति शुल्क के लिए अनुमन्य समय	योजना प्रसंस्करण शुल्क के जमा की तिथि	भवन योजना को प्रस्तुत करने में विलम्ब (वर्ष में)	शास्ति (गणना, प्रति वर्ष 0.5 प्रतिशत की दर से)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 4 + तीन महीने	(8)	(9) कॉलम 8- कॉलम 7	(10) कॉलम 3* 0.5 प्रतिशत * कॉलम 9
1	पटेल एडवांस जेवी	98,37,88,470	27-04-2010	टेकजोन -IV	जीएच -03	27-07-2010	06-04-2016	6	2,95,13,654
2	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,02,14,12,151	23-04-2010	टेकजोन -IV	जीएच -04	23-07-2010	04-09-2013	4	2,04,28,243
3	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	3,94,37,57,605	11-10-2010	टेकजोन -IV	जीएच 02	11-01-2011	17-06-2015	5	9,85,93,940
4	सुपरटेक लिमिटेड	1,53,18,15,365	16-06-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -01	16-09-2010	14-09-2016	6	4,59,54,461
5	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	76,35,83,400	03-11-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -07	03-02-2011	27-01-2014	3	1,14,53,751
6	एक्सोटीका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	40,84,40,000	08-09-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	08-12-2010	03-07-2013	3	61,26,600
7	अरिहंत इन्फ्रा रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	40,27,07,400	12-10-2010	सेक्टर -01	जीएच -07ए	12-01-2011	08-03-2019	9	1,81,21,833
8	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	20,42,20,000	18-10-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -01डी	18-01-2011	13-02-2014	4	40,84,400
9	वालेंसिया होम्स	26,73,50,697	22-10-2010	सेक्टर -01	जीएच -07बी	22-01-2011	15-11-2016	6	80,20,521
10	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	28,97,08,400	19-09-2010	जीटा-01	जीएच -12/1	19-12-2010	11-12-2013	3	43,45,626
11	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	43,45,62,600	01-09-2010	जीटा-01	जीएच -12/2	01-12-2010	11-12-2013	4	86,91,252
12	देविका गोल्ड होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	30,66,00,000	07-12-2010	01	जीएच -06सी	07-03-2011	29-12-2014	4	61,32,000
13	स्टार लैंडक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	23,86,52,395	21-12-2012	टेकजोन -IV	जीएच -02ए	21-03-2013	11-12-2013	1	11,93,262
14	सुपरटेक लिमिटेड	1,74,76,56,000	02-01-2012	सेक्टर -01	जीएच -08	02-04-2012	13-12-2013	2	1,74,76,560
15	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	2,39,49,09,317	14-09-2010	सेक्टर -04	जीएच -02	14-12-2010	21-09-2013	3	3,59,23,640
16	स्टेलर कांस्टीलेसन प्रोजेक्ट् प्राइवेट लिमिटेड	72,73,79,400	25-05-2010	सेक्टर -01	जीएच -03	25-08-2010	25-11-2014	5	1,81,84,485
17	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21,78,48,800	17-06-2009	ओमेगा-01	बीआरएस07	17-09-2009	21-03-2014	5	54,46,220
18	स्पार्क इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	2,05,37,879	26-08-2010	बीटा-02	230	26-11-2010	17-08-2013	3	3,08,068
19	प्रोव्यू कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड	10,26,00,000	29-06-2009	चाई-05	जीएच -09ए	29-09-2009	21-06-2013	4	20,52,000
20	पैरामाउंट होमलैंड प्राइवेट लिमिटेड	52,71,53,550	15-02-2011	सेक्टर -01	जीएच -05ए	15-05-2011	03-07-2013	3	79,07,303
21	एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड	1,01,77,05,470	16-11-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -05	16-02-2011	02-07-2015	5	2,54,42,637
22	ला रेजीडेंशिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	92,59,88,020	03-02-2011	टेकजोन -IV	जीएच -06ए	03-05-2011	20-01-2014	3	1,38,89,820

क्र.सं.	नाम	कुल मूल्य (₹ में)	पट्टा तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भवन अनुमति शुल्क के लिए अनुमन्य समय	योजना प्रसंस्करण शुल्क के जमा की तिथि	भवन योजना को प्रस्तुत करने में विलम्ब (वर्ष में)	शास्ति (गणना, प्रति वर्ष 0.5 प्रतिशत की दर से)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 4 + तीन महीने	(8)	(9) कॉलम 8- कॉलम 7	(10) कॉलम 3* 0.5 प्रतिशत * कॉलम 9
23	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड	3,00,65,45,850	25-02-2011	टेकजोन -IV	जीएच -09	25-05-2011	13-01-2014	3	4,50,98,188
24	एम.एस. सुपरटेक लिमिटेड	98,61,32,230	16-06-2010	सेक्टर -16बी	जीएच -06	16-09-2010	13-12-2013	4	1,97,22,645
25	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	1,68,48,74,706	25-11-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -04	25-02-2011	04-08-2014	4	3,36,97,494
26	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	26,51,92,174	04-04-2011	सेक्टर -01	जीएच-02ए	04-07-2011	05-02-2014	3	39,77,883
27	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	23,44,44,840	01-11-2010	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	01-02-2011	17-01-2014	3	35,16,673
28	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	32,32,72,950	17-06-2013	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09डी	17-09-2013	02-04-2014	1	16,16,365
29	ओंकार नेस्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	28,07,69,280	01-04-2011	टेकजोन -IV	जीएच -08बी	01-07-2011	21-10-2013	3	42,11,539
30	डार हाउसिंग लिमिटेड	26,74,29,729	16-09-2014	सेक्टर -01	जीएच -12/1	16-12-2014	07-06-2016	2	26,74,297
31	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	12,30,10,176	27-09-2016	सेक्टर -01	जीएच -02ए/1	27-12-2016	08-06-2018	2	12,30,102
32	अंतरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	36,14,45,175	26-05-2011	सेक्टर -01	जीएच -15ए	26-08-2011	26-02-2014	3	54,21,678
33	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	21,43,32,875	12-05-2011	सेक्टर -16	जीएच -04ए	12-08-2011	12-09-2013	3	32,14,993
34	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	46,47,20,000	10-05-2011	टेकजोन -IV	जीएच -10ए	10-08-2011	02-04-2014	3	69,70,800
35	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	84,34,43,957	19-05-2011	सेक्टर -16	जीएच -02बी	19-08-2011	06-06-2014	3	1,26,51,659
36	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,24,65,60,377	19-10-2012	सेक्टर -16	जीएच -01ए	19-01-2013	28-08-2014	2	1,24,65,604
37	निराला प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	47,18,46,375	01-03-2011	सेक्टर -02	जीएच -3	01-06-2011	31-08-2013	3	70,77,696
38	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	11,57,10,000	24-12-2012	सेक्टर -16	जीएच -01बी	24-03-2013	27-06-2013	1	5,78,550
39	रुद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	49,80,22,636	27-09-2012	सेक्टर -16	जीएच -05ए	27-12-2012	19-05-2014	2	49,80,226
40	श्रीधारा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	40,19,64,409	23-11-2012	सेक्टर -10	जीएच -02ए	23-02-2013	19-01-2018	5	1,00,49,110
41	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	20,98,60,240	29-09-2011	चाई-05	जीएच -06सी	29-12-2011	26-09-2014	3	31,47,904
42	शुभकामना बिल्डवेल एंड एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	31,23,09,830	20-03-2013	सेक्टर -12	जीएच -2ए	20-06-2013	26-12-2013	1	15,61,549
43	हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28,36,25,280	18-10-2012	सेक्टर -10	जीएच -01ए	18-01-2013	13-06-2013	1	14,18,126
44	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	14,19,36,610	19-10-2012	सेक्टर -10	जीएच -01डी	19-01-2013	23-01-2014	2	14,19,366
45	एस.ए.जी. रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	19,38,20,480	16-04-2013	सेक्टर -12	जीएच -02बी	16-07-2013	16-08-2019	7	67,83,717
46	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	15,94,40,000	21-03-2013	सेक्टर -04	3/ जीएच -4	21-06-2013	23-12-2014	2	15,94,400
47	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	3,52,57,68,468	05-05-2010	सेक्टर -04	जीएच -01	05-08-2010	13-06-2013	3	5,28,86,527
48	शिरजा रियल एस्टेट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	48,40,00,000	29-06-2015	सेक्टर -10	जीएच -3सी	29-09-2015	24-06-2016	1	24,20,000
				योग					**63,96,77,367**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.18
(प्रस्तर 5.2.7.10 में संदर्भित)
क्रय योग्य एफएआर पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं किए जाने से राजकीय कोष को हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्रय योग्य एफएआर के सापेक्ष जमा धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -04	242487419
2	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -01	19971000
3	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -03	111180300
4	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच 02	10000
5	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -01	327872282
6	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच 01ए	127504711
7	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -07	132786737
8	एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -07ए	47586620
9	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -01ए	98189353
10	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -01बी	41376573
11	जेएनसी कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -01सी	41241038
12	अरिहंत इन्फ्रा रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच 07ए	28118057
13	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -01डी	50456800
14	वालेंसिया होम्स	सेक्टर -01	जीएच -07बी	16784090
15	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12/1	50462708
16	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12/2	80110247
17	देविका गोल्ड होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06सी	77958321
18	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06ए	60186584
19	राजहंस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06बी	51904000
20	स्टार लैंडक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -02ए	41569571
21	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08	340083413
22	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08ए	56415703
23	अर्थ टाउन इंफ्रास्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -04	138351660
24	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -02	46021000
25	अर्थकॉन यूनिवर्सल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -10	31632253
26	एसजेपी होटल्स एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	ईटा -02	जीएच -01बी(1)	47430465
27	कामरूप इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	ईटा -02	जीएच -01बी(3)	34186918

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्रय योग्य एफएआर के सापेक्ष जमा धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
28	यमुना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	ईटा -02	जीएच -01बी(2)	28611500
29	स्पार्क इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीटा -02	230	2000141
30	अजनारा फार्मस एंड सर्विसेज लिमिटेड	बीटा-02	229	5188226
31	प्रोव्यू कंस्ट्रक्शन्स लि.	चाई-05	जीएच -09ए	826823
32	पैरामाउंट होमलैंड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -05ए	85828997
33	ट्राइडेंट इंफ्राहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -05बी	77518297
34	गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11	22926014
35	काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05बी	90285119
36	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05ए	6770000
37	एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -05	232646040
38	ला रेजिडेंशिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -06ए	173070396
39	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -06बी	45085259
40	पिजन बिल्डहोम प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -07ए	67696728
41	सुपरसिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -07बी	6042900
42	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -09	54052000
43	आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05	42998000
44	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -06	304800
45	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -04	300343438
46	रुद्र बिल्डवेल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02बी	7333898
47	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02सी	35522778
48	कन्नोइसेर इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/1	69402000
49	कैपिटल इंफ्राटेक होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/2	86041970
50	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03ए	41797583
51	आरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03बी	38778125
52	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03	462922128
53	टाउनपार्क बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03सी	18720000
54	गैलेक्सी ड्रीम होम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03डी	56598082
55	एन्जिल्स इन्फ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03ई	2515000
56	जियोटेक होम्ज प्राइवेट	सेक्टर-16सी	जीएच -03एफ	2414991
57	दिव्यांश इंफ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03एच	24136426

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्रय योग्य एफएआर के सापेक्ष जमा धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
58	जिंदल प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03आई	50144100
59	पृथवीलिंक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03जे	20874399
60	सॉलिटेयर इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03के	79799999
61	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	डीवी -जीएच -09डी	57670000
62	के वी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	डीवी -जीएच -09बी	12667500
63	डीएसडी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी -जीएच -05बी	30411801
64	हवेलिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी -जीएच -05ए	35727248
65	ओंकार नेस्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -08बी	58596678
66	एन्टिसमेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11ए	51829018
67	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी जीएच -05सी	24922309
68	डिसेंट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -05ए	51010657
69	प्रसू इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -05बी	52078811
70	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -02ए/1	26963435
71	विहान डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -15सी	100000
72	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -04ए	44505040
73	बेलग्रेविया प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -04बी	38028623
74	स्ट्रेटेजिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -04सी	28950929
75	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -10ए	49003102
76	हिमालया रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -10बी	48500000
77	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -02बी	150332874
78	गुलशन होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -02ए	61609497
79	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01ए	259910405
80	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01बी	20654200
81	बी एस बिल्डटेक	सेक्टर-16	जीएच -01ई	49900000
82	कॉसमॉस इंफ्रा एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01सी	41708634
83	अनुषा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स एंड कान्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01एफ	45063893
84	रुद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -05ए	9299613
85	रुद्र बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -05बी	41108408
86	रुद्र बिल्डवेल इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -05सी	569125
87	श्रीधारा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -02ए	88147971
88	इकोग्रीन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -02बी	16444221

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्रय योग्य एफएआर के सापेक्ष जमा धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
89	नंदी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -02सी	41826536
90	अल्पाइन इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16डी	34986350
91	सोलारिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16बी	40300
92	सिटीकॉन बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16सी	28896472
93	मॉर्फियस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16ए	10234195
94	सोलारिस इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -16एफ	42417664
95	मस्कॉट सोहो होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -04बी/1	18728313
96	बुलंद रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -02बी-1	45839000
97	जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16	जीएच -01ए/1/	34225600
98	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06बी	4200000
99	ऐस इंफ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-01	जीएच -01	103340211
100	गौरसन्स रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05सी	133705208
101	पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -05	221404930
102	हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -01ए	50987863
103	धन्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-10	जीएच -01बी	25274775
104	एस.ए.जी. रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	सेक्टर-12	जीएच -02बी	11408590
105	इंटेलेक्ट प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-12	जीएच -02E	324000
106	डोमस ग्रीन प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12ए	311319086
107	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	ओमीक्रॉम-01	जीएच -01	287245377
108	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	सेक्टर-04	3/जीएच -4	48251551
109	एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-04	जीएच -04	90025900
110	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	सेक्टर-04	जीएच -01	511024300
111	एआईजी इंफ्राटेक (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-04	जीसी -02	35537141
112	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-04	जीसी -03	35537108
113	वीटेक बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-04	01	48394294
योग				**8151962737**
पाँच प्रतिशत की दर से स्टांप ड्यूटी				**407598137**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.19
(प्रस्तर 5.2.8.1 में संदर्भित)

उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं के प्रथम चरण को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं के प्रथम चरण को विलम्ब से पूर्ण किया को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टे की तिथि	प्रथम चरण के पूरा होने की तिथि	शून्य अवधि समायोजित करने के बाद प्रथम चरण में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
बिल्डर जिन्होंने पहले चरण को पूर्ण नहीं किया							
1	पटेल एडवांस जेवी	टेकजोन -IV	जीएच 03	95970	27-04-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
2	आम्रपाली लेजर वैली डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -01	100000	23-04-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
3	गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -03ए	5417	29-07-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
4	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच 02	386605	11-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
5	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -07	74700	03-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
6	जेएनसी कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01सी	20000	28-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
7	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12/2	42600	01-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
8	देविका गोल्ड होम्ज़ प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06सी	30000	07-12-2010	पूर्ण नहीं हुआ	6
9	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06ए	23800	27-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
10	राजहंस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06बी	20000	27-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
11	वर्धमान रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	ईटीए-01	जीएच -1	23350	01-09-2014	पूर्ण नहीं हुआ	4
12	प्रॉस्पर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -4बी	20240	28-10-2015	पूर्ण नहीं हुआ	2
13	लोटस एसआरएस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -04ए	30000	28-04-2016	पूर्ण नहीं हुआ	2
14	ग्रैंड रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -04बी	30000	28-04-2016	पूर्ण नहीं हुआ	2
15	सबलाइम रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	सेक्टर -12	जीएच -03बी	20000	28-04-2016	पूर्ण नहीं हुआ	2
16	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -03	167855	08-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
17	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -02	238870	14-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
18	अजनारा फार्मस एंड सर्विसेज लिमिटेड	बीटा-02	229	2001	09-06-2014	पूर्ण नहीं हुआ	4
19	प्रोव्यू कंस्ट्रक्शन्स लिमिटेड	चाई-05	जीएच -09ए	10000	29-06-2009	पूर्ण नहीं हुआ	8
20	कामरूप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -08ए	10000	12-06-2009	पूर्ण नहीं हुआ	8
21	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -04ए	9984	23-10-2009	पूर्ण नहीं हुआ	8
22	एमएसएक्स रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	अल्फा -01	जीएच -10	7525	03-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
23	गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11	36003	14-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टे की तिथि	प्रथम चरण के पूरा होने की तिथि	शून्य अवधि समायोजित करने के बाद प्रथम चरण में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
24	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -06बी	17700	03-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
25	सुपरसिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -07बी	24000	15-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
26	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -09	260307	25-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
27	आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05	228646	17-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
28	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02ए	22911	04-04-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
29	रुद्र बिल्डवेल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02बी	33538	04-04-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
30	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02सी	14724	20-09-2012	पूर्ण नहीं हुआ	6
31	कन्नोइसेर इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/1	37480	15-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
32	कैपिटल इंफ्राटेक होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/2	33942	22-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
33	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	20286	01-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	7
34	टाउनपार्क बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03सी	10020	11-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
35	के वी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09बी	19986	07-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
36	डीएसडी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05बी	14760	20-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
37	एन्टिसमेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11A	20000	24-07-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
38	डार हाउसिंग लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12/1	23144	16-09-2014	पूर्ण नहीं हुआ	4
39	एलिगेंट इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05सी	14590	17-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
40	अरहम एस्कॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02ए/1	10627	27-09-2016	पूर्ण नहीं हुआ	2
41	अंतरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15ए	31275	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
42	जेएमडीआर इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15बी	10015	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
43	विहान डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15सी	10015	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
44	डिलीजेंट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15डी	10020	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
45	गुलशन होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -02ए	28374	19-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
46	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01बी	10000	24-12-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
47	बी.एस. बिल्डटेक	सेक्टर -16	जीएच -01ई	20265	26-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
48	कॉसमॉस इंफ्रा एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01सी	17288	07-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
49	अनुषा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स एंड कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01एफ	17775	01-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
50	रुद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05ए	43115	27-09-2012	पूर्ण नहीं हुआ	6
51	रुद्र बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05बी	20000	03-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
52	श्रीधारा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02ए	34769	23-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टे की तिथि	प्रथम चरण के पूरा होने की तिथि	शून्य अवधि समायोजित करने के बाद प्रथम चरण में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
53	इकोग्रीन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02बी	22565	05-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
54	रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01डी	16863	08-01-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
55	सोलारिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -16बी	10000	26-08-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
56	जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01ए/1/	13500	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
57	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06सी	18154	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
58	प्रिमरोज़ इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06ए	24414	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
59	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06बी	20032	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	6
60	शुभकामना बिल्डवेल एंड एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -2ए	27122	20-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
61	हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01ए	24480	18-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
62	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01बी	12251	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
63	जातस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01सी	12240	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
64	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01डी	12251	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
65	एस.ए.जी. रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	सेक्टर -12	जीएच -02बी	16832	16-04-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
66	एंचेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -02डी	11689	14-12-2012	पूर्ण नहीं हुआ	5
67	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	सेक्टर -04	3/ जीएच -4	20000	21-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	5
68	एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -04	136090	07-12-2010	पूर्ण नहीं हुआ	6
बिल्डर जिन्होंने अपना पहला चरण विलम्ब से पूर्ण किया							
69	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -04	99991	23-04-2010	07-10-2016	3
70	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -03	56000	28-07-2010	30-12-2016	3
71	स्टेलर स्प्रिंग प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -09	65800	12-08-2014	14-02-2020	3
72	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -01	150134	16-06-2010	27-07-2016	2
73	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच 01ए	52850	05-07-2010	02-08-2016	2
74	एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -07ए	25305	08-11-2010	28-12-2017	3
75	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	40658	08-09-2010	01-09-2017	3
76	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01बी	20000	15-10-2010	28-12-2017	3
77	अरिहंत इन्फ्रा रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच 07ए	39400	12-10-2010	29-04-2016	2
78	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01डी	20000	18-10-2010	27-06-2019	5
79	वालेंसिया होम्स	सेक्टर -01	जीएच -07बी	26157	22-10-2010	28-08-2017	3
80	स्टारसिटी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12/1	28400	19-09-2010	24-11-2015	1

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टे की तिथि	प्रथम चरण के पूरा होने की तिथि	शून्य अवधि समायोजित करने के बाद प्रथम चरण में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
81	स्टार लैंडक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -02ए	23395	21-12-2012	19-07-2016	1
82	महालक्ष्मी इन्फ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	ओमीक्रॉन-03	जीएच -3	24800	18-11-2014	20-08-2019	2
83	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08	174000	02-01-2012	22-03-2016	1
84	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08ए	30000	06-07-2010	02-08-2016	2
85	स्टेलर कांस्टीलेसन प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -03	72600	25-05-2010	27-02-2019	5
86	अर्थकॉन यूनिवर्सल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -10	65330	01-09-2010	30-11-2018	4
87	अजय ऐनटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -02	जीएच -01	98374	19-05-2010	28-10-2016	3
88	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड	चाई-05	जीएच -07ए	10000	08-10-2009	17-12-2018	5
89	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	ओमेगा-01	बीआरएस07	20947	17-06-2009	09-05-2018	5
90	इंडो ग्रीन प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	चाई-05	जीएच -10ए	10043	18-08-2009	09-07-2014	1
91	आइडियल रियल्टी सोल्युशन्स प्राइवेट लिमिटेड	बीटा-02	91	4050	30-06-2009	30-05-2014	1
92	स्पार्क इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीटा-02	230	2004	26-08-2010	29-04-2016	2
93	पैरामाउंट होमलैंड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -05ए	45641	15-02-2011	12-02-2018	3
94	ट्राइडेंट इंफ्राहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -05बी	30480	11-02-2011	18-12-2017	3
95	काउंटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05बी	48000	26-10-2010	24-08-2016	2
96	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05ए	36000	02-11-2010	01-01-2018	3
97	एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -05	88075	16-11-2010	01-09-2017	3
98	ला रेजीडेंशिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -06ए	80027	03-02-2011	27-10-2016	2
99	पिजन बिल्डहोम प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -07ए	28060	15-02-2011	30-10-2018	4
100	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर-16बी	जीएच -06	85202	16-06-2010	20-09-2016	2
101	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	सेक्टर-16सी	जीएच -02	101264	25-11-2010	07-10-2016	2
102	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -04	145738	25-11-2010	23-02-2017	2
103	आरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03बी	20621	03-11-2010	27-12-2017	3
104	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03	269761	11-10-2010	30-06-2016	2
105	गैलेक्सी ड्रीम होम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03डी	30097	24-12-2012	04-11-2016	1
106	एन्जिल्स इन्फ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03ई	10010	11-02-2013	16-01-2020	4
107	जियोटेक होम्ज प्राइवेट	सेक्टर-16सी	जीएच -03एफ	10010	15-04-2013	08-12-2017	2
108	वॉल रॉक इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03जी	10010	22-01-2013	17-05-2018	2
109	दिव्यांश इंफ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03एफ	10004	17-01-2013	01-09-2017	2

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टे की तिथि	प्रथम चरण के पूरा होने की तिथि	शून्य अवधि समायोजित करने के बाद प्रथम चरण में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
110	जिंदल प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03आई	20779	24-01-2013	17-11-2017	2
111	पृथ्वीलिंक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03जे	11095	11-10-2010	07-12-2017	3
112	सॉलिटेयर इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-16सी	जीएच -03के	31475	08-02-2013	06-03-2020	4
113	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09डी	27989	17-06-2013	28-02-2018	2
114	जेएम हाउसिंग लिमिटेड	टेकजोन -IV	डीवी-जीएच -09सी	33537	05-06-2013	19-01-2019	3
115	हवेलिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	सीपी-जीएच -05ए	14920	05-06-2013	24-10-2019	3
116	ओंकार नेस्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -08बी	24288	01-04-2011	18-01-2018	3
117	हेबिटेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -08ए	41509	01-04-2011	23-10-2017	3
118	पंचतत्व प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -08सी	20240	01-04-2011	16-03-2018	3
119	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04ए	18445	12-05-2011	20-07-2018	3
120	बेलग्रेविया प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04बी	15000	12-05-2011	30-05-2019	4
121	स्ट्रेटेजिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04सी	12000	12-05-2011	07-03-2019	4
122	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -10ए	40000	10-05-2011	12-12-2017	3
123	हिमालया रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -10बी	27665	26-05-2011	19-06-2018	3
124	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -02बी	72962	19-05-2011	22-12-2017	3
125	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01ए	107731	19-10-2012	23-04-2018	3
126	निराला प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -02	जीएच -3	40853	01-03-2011	21-12-2017	3
127	रुद्र बिल्डवेल इन्फ्रा प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05सी	20000	03-10-2012	21-02-2020	4
128	नंदी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02सी	20300	09-11-2012	16-01-2020	4
129	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -03	78021	17-02-2012	18-09-2017	2
130	ऐस इंफ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -01	58159	29-09-2011	17-08-2016	1
131	गौरसन्स रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	जीएच -05सी	71100	10-05-2011	06-03-2017	2
132	पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -05	86000	13-05-2011	29-10-2018	4
133	आईआईटीएल–निम्बस द एक्सप्रेस पार्क व्यू	चाई-05	जीएच -03	52400	09-06-2011	22-01-2018	3
134	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -01	442269	05-05-2010	05-05-2016	2
135	एआईजी इंफ्राटेक (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीसी -02	20000	05-05-2010	07-10-2016	3
136	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीसी -03	20000	26-08-2010	29-04-2016	2
137	साया बिल्डकॉन कंसोर्टियम प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीसी -6/II	20947	23-06-2014	28-03-2018	1

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.2.20
(प्रस्तर 5.2.8.1 में संदर्भित)

उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं को विलम्ब से पूर्ण करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की तिथि	पूरी परियोजना के पूर्ण होने की तिथि	परियोजनाओं के पूरा होने में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
बिल्डर जिन्होंने परियोजनाओं को पूरा नहीं किया							
1	पटेल एडवांस जेवी	टेकजोन-IV	जीएच03	95970	27-04-2010	पूर्ण नहीं हुआ	4
2	निराला इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -04	99991	23-04-2010	पूर्ण नहीं हुआ	4
3	आम्रपाली लेजर वैली डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -01	100000	23-04-2010	पूर्ण नहीं हुआ	4
4	गुलशन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -03ए	5417	29-07-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
5	एपीवी रियल्टी लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -03	56000	28-07-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
6	आम्रपाली लेजर वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच 02	386605	11-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
7	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -01	150134	16-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
8	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच 01ए	52850	05-07-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
9	राजेश प्रोजेक्ट्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -07	74700	03-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
10	एंथम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -07ए	25305	08-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
11	एक्सोटिका हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01ए	40658	08-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
12	ज्योतिर्मय इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01बी	20000	15-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
13	जेएनसी कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01सी	20000	28-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
14	अरिहंत इन्फ्रा रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच 07ए	39400	12-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
15	जेकेजी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -01डी	20000	18-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
16	वालेंसिया होम्स	सेक्टर -01	जीएच -07बी	26157	22-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
17	एवीजे डेवलपर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12/2	42600	01-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
18	देविका गोल्ड होम्ज़ प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06सी	30000	07-12-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
19	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06ए	23800	27-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
20	राजहंस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -06बी	20000	27-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
21	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08	174000	02-01-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
22	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -08ए	30000	06-07-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
23	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -03	167855	08-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की तिथि	पूरी परियोजना के पूर्ण होने की तिथि	परियोजनाओं के पूरा होने में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
24	आम्रपाली स्मार्ट सिटी प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -02	238870	14-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
25	अर्थकॉन यूनिवर्सल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -10	65330	01-09-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
26	अजय इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -02	जीएच -01	98374	19-05-2010	पूर्ण नहीं हुआ	4
27	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड	चाई-05	जीएच -07ए	10000	08-10-2009	पूर्ण नहीं हुआ	4
28	टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	ओमेगा-01	बीआरएस07	20947	17-06-2009	पूर्ण नहीं हुआ	4
29	स्पार्क इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीटा-02	230	2004	26-08-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
30	प्रोव्यू कंस्ट्रक्शन्स लिमिटेड	चाई-05	जीएच -09ए	10000	29-06-2009	पूर्ण नहीं हुआ	4
31	कामरूप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -08ए	10000	12-06-2009	पूर्ण नहीं हुआ	4
32	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -04ए	9984	23-10-2009	पूर्ण नहीं हुआ	4
33	एमएसएक्स रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	अल्फा -01	जीएच -10	7525	03-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
34	ट्राइडेंट इंफ्राहोम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -05बी	30480	11-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
35	गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11	36003	14-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
36	फ्यूजन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -05ए	36000	02-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
37	एसजेपी इंफ्राकॉन लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -05	88075	16-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
38	ला रेजीडेनशिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -06ए	80027	03-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
39	एलिगेंट इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -06बी	17700	03-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
40	पिजन बिल्डहोम प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -07ए	28060	15-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
41	सुपरसिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -07बी	24000	15-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
42	आम्रपाली ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -09	260307	25-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
43	आम्रपाली सेंचुरियन पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -05	228646	17-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
44	सुपरटेक लिमिटेड	सेक्टर -16बी	जीएच -06	85202	16-06-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
45	सैम इण्डिया अभिमन्यु हाउसिंग	सेक्टर -16सी	जीएच -02	101264	25-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
46	महागुन (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -04	145738	25-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
47	शुभकामना बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02ए	22911	04-04-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
48	रुद्र बिल्डवेल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02बी	33538	04-04-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
49	जेएसएस बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -02सी	14724	20-09-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
50	कन्नोइसेर इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/1	37480	15-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की तिथि	पूरी परियोजना के पूर्ण होने की तिथि	परियोजनाओं के पूरा होने में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
51	कैपिटल इंफ्राटेक होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -12ए/2	33942	22-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
52	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03ए	20286	01-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
53	आरसिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03बी	20621	03-11-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
54	गौरसन्स प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03	269761	11-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
55	टाउनपार्क बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03सी	10020	11-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
56	गैलेक्सी ड्रीम होम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03डी	30097	24-12-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
57	जियोटेक होम्ज प्राइवेट	सेक्टर -16सी	जीएच -03एफ	10010	15-04-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
58	वॉल रॉक इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03जी	10010	22-01-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
59	दिव्यांश इंफ्राहाइट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03एच	10004	17-01-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
60	जिंदल प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03आई	20779	24-01-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
61	पृथ्वीलिंक बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03जे	11095	11-10-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
62	समृद्धि रियल्टी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	डीवी- जीएच -09डी	27989	17-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
63	के वी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	डीवी - जीएच -09बी	19986	07-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
64	जेएम हाउसिंग लिमिटेड	टेकजोन-IV	डीवी- जीएच -09सी	33537	05-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
65	डीएसडी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	सीपी- जीएच -05बी	14760	20-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
66	हवेलिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	सीपी- जीएच -05ए	14920	05-06-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
67	एन्टिसमेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -11ए	20000	24-07-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
68	पंचतत्व प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -08सी	20240	01-04-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
69	एलिगेंट इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	सीपी- जीएच -05सी	14590	17-02-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
70	अंतरिक्ष इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15ए	31275	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
71	जेएमडीआर इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15बी	10015	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
72	विहान डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15सी	10015	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
73	डीलिजेंट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -15डी	10020	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
74	राधे कृष्णा टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04ए	18445	12-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
75	बेलग्रेविया प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04बी	15000	12-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
76	स्ट्रेटेजिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -04सी	12000	12-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
77	न्यू वे होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -10ए	40000	10-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की तिथि	पूरी परियोजना के पूर्ण होने की तिथि	परियोजनाओं के पूरा होने में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
78	हिमालया रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-IV	जीएच -10बी	27665	26-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
79	अजनारा रियलटेक लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -02बी	72962	19-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
80	गुलशन होम्ज प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -02ए	28374	19-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
81	पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01ए	107731	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
82	निराला प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -02	जीएच -3	40853	01-03-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
83	ड्रीमलैंड प्रमोटर्स एंड कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01बी	10000	24-12-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
84	बी.एस. बिल्डटेक	सेक्टर -16	जीएच -01ई	20265	26-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
85	कॉसमॉस इंफ्रास्टेट प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01सी	17288	07-02-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
86	अनुषा इंजीनियरिंग कंसल्टेंट्स एंड कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01एफ	17775	01-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
87	रुद्र बिल्डवेल होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05ए	43115	27-09-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
88	रुद्र बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05बी	20000	03-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
89	रुद्र बिल्डवेल इन्फ्रा प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -05सी	20000	03-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
90	श्रीधारा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02ए	34769	23-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
91	इकोग्रीन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02बी	22565	05-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
92	नंदी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -02सी	20300	09-11-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
93	रतन बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01डी	16863	08-01-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
94	सोलारिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -16बी	10000	26-08-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
95	निराला हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -03	78021	17-02-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
96	जेआरएस कॉनबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16	जीएच -01ए/1/	13500	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
97	अर्थकॉन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06सी	18154	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	2
98	प्रिमरोज़ इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06ए	24414	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	2
99	पीएसए इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -06बी	20032	29-09-2011	पूर्ण नहीं हुआ	2
100	गौरसन्स रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	जीएच -05सी	71100	10-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
101	पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	चाई-05	जीएच -05	86000	13-05-2011	पूर्ण नहीं हुआ	3
102	आईआईटीएल–निम्बस द एक्सप्रेस पार्क व्यू	चाई-05	जीएच -03	52400	09-06-2011	पूर्ण नहीं हुआ	2
103	शुभकामना बिल्डवेल एंड एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -2ए	27122	20-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
104	हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01ए	24480	18-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2

क्र.सं.	नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की तिथि	पूरी परियोजना के पूर्ण होने की तिथि	परियोजनाओं के पूरा होने में विलम्ब (वर्षों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
105	धन्या प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01बी	12251	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
106	जातस्य प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01सी	12240	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
107	निवास प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -10	जीएच -01डी	12251	19-10-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
108	एस.ए.जी. रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	सेक्टर -12	जीएच -02बी	16832	16-04-2013	पूर्ण नहीं हुआ	1
109	एंचेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -12	जीएच -02सी	11689	14-12-2012	पूर्ण नहीं हुआ	2
110	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	पाई	11	101175	22-04-2006	पूर्ण नहीं हुआ	7
111	पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड	पाई	5	35014	05-09-2006	पूर्ण नहीं हुआ	7
112	एटीएस इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	चाई-04	जीएच -03	129564	08-07-2005	पूर्ण नहीं हुआ	6
113	डोमस ग्रीन प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -12ए	56660	27-09-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
114	एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	ओमीक्रॉन -01	जीएच -3	36341	01-05-2007	पूर्ण नहीं हुआ	8
115	अंसल प्रॉपर्टीज एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	ईटीए-02	जीएच -01	52744	30-08-2007	पूर्ण नहीं हुआ	7
116	यूपी टाउनशिप प्राइवेट लिमिटेड	ओमीक्रॉन-01	जीएच -01	32781	22-02-2007	पूर्ण नहीं हुआ	8
117	ओमैक्स बिल्डहोम लिमिटेड	एमयू	जीएच -02ए	93057	26-03-2007	पूर्ण नहीं हुआ	6
118	आस्था इंफ्रासिटी लिमिटेड	सेक्टर -04	3/ जीएच -4	20000	21-03-2013	पूर्ण नहीं हुआ	2
119	एम्स गोल्फ टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -04	136090	07-12-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
120	गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	सेक्टर -04	जीएच -01	442269	05-05-2010	पूर्ण नहीं हुआ	4
121	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -04	जीसी -03	20000	26-08-2010	पूर्ण नहीं हुआ	3
बिल्डर जिन्होंने अपना प्रोजेक्ट पूरा किया लेकिन विलम्ब से							
122	स्टेलर कांस्टीलेसन प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -01	जीएच -03	72600	25-05-2010	27-02-2019	1
123	सॉलिटेयर इंफ्राहोम प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर -16सी	जीएच -03के	31475	08-02-2013	06-03-2020	1
124	बिहारी जी इस्पात उद्योग लिमिटेड	जीटा -01	जीएच -09	45833	21-03-2006	18-03-2013	1
125	एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	अल्फा-02	जीएच -02	6071	03-10-2005	09-06-2012	2
126	एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीटा-01	जीएच -01	8370	28-03-2007	31-03-2016	3

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.3.1
(प्रस्तर 5.3.5.4 में संदर्भित)
भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

(धनराशि ₹ में)

क्र. सं.	योजना	आवंटी का नाम	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ में)	आवंटन राशि जमा करने की तिथि (सीबीपी III के मामले में) / आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि (सीबीपी III के अलावा अन्य योजनाओं में)	दिनों की संख्या जिनके लिए भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज लगाया गया	हानि की गणना के लिए शेष प्रीमियम (80 प्रतिशत) (₹ में)	12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज (₹ में)	आवंटन राशि के समय प्राप्त 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज	जीनीडा को हानि
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9=कॉलम 8- कॉलम 5**	**10= कॉलम 7x 80%**	**11= कॉलम 10 x12%x कॉलम 9/365**	**12= कॉलम 7x10%x 12%x कॉलम 9/365**	**13= कॉलम 11-कॉलम 12**
1	सीबीपी -III	प्रो इन्फ्रारियल – प्राइवेट लिमिटेड	काम.बी.पी.-III-2015-1600001	12 अगस्त 2015	1,600	77600000	18 अगस्त 2015	6	62080000	122459	15307	107152
2	सीबीपी -III	प्रो इन्फ्रारियल – प्राइवेट लिमिटेड	काम.बी.पी.-III-2015-1600002	12 अगस्त 2015	1,600	77760000	18 अगस्त 2015	6	62208000	122712	15339	107373
3	सीबीपी -III	स्टार्टल इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा. लिमिटेड	काम.बी.पी.-III-2015-1600003	12 अगस्त 2015	1,400	67760000	5 नवम्बर 2015	85	54208000	1514854	189357	1325497
4	सीबीपी -III	स्टार्टल इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा. लिमिटेड	काम.बी.पी.-III-2015-1600004	12 अगस्त 2015	1,400	68040000	3 नवम्बर 2015	83	54432000	1485323	185665	1299658
5	सीबीपी -III	वर्धमान इंफ्राबिल्ड प्रा. लिमिटेड	काम.बी.पी.-III-2015-1600005	12 अगस्त 2015	6,500	315588000	6 नवम्बर 2015	86	252470400	7138341	892293	6246048
6	सीबीपी -IV	महागुन रियल एस्टेट (पी) लिमिटेड	सीबीपी-IV00001	14 अक्टूबर 2015	18,694	1142502504	11 फरवरी 2016	120	914002003	36059257	4507407	31551850
7	सीबीपी -IV	माहेश्वरी इंफ्राटेक (पी) लिमिटेड	सीबीपी - IV00002	14 अक्टूबर 2015	10,000	606200000	11 फरवरी 2016	120	484960000	19132668	2391584	16741084
8	सीबीपी -IV	पीकेएस बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी - IV00003	14 अक्टूबर 2015	18,002	1091266085	11 फरवरी 2016	120	873012868	34442152	4305269	30136883

क्र. सं.	योजना	आवंटी का नाम	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ में)	आवंटन राशि जमा करने की तिथि (सीबीपी III के मामले में) / आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि (सीबीपी III के अलावा अन्य योजनाओं में)	दिनों की संख्या जिनके लिए भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज लगाया गया	हानि की गणना के लिए शेष प्रीमियम (80 प्रतिशत) (₹ में)	12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज (₹ में)	आवंटन राशि के समय प्राप्त 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज	जीनीडा को हानि
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9=कॉलम 8- कॉलम 5**	**10= कॉलम 7x 80%**	**11= कॉलम 10 x12%x कॉलम 9/365**	**12= कॉलम 7x10%x 12%x कॉलम 9/365**	**13= कॉलम 11-कॉलम 12**
9	सीबीपी -IV	फॉरएवर इंफ्राबिल्ड इण्डिया एलएलपी	सीबीपी - IV00004	14 अक्टूबर 2015	12,000	735300000	11 फरवरी 2016	120	588240000	23207277	2900910	20306367
10	सीबीपी -IV	जीएलडी इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी - IV00005	14 अक्टूबर 2015	25,385	1576408500	11 फरवरी 2016	120	1261126800	49754044	6219255	43534789
11	सीबीपी -IV	फास्टिडियस बिन्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी - IV00006	14 अक्टूबर 2015	19,987	1232738199	11 फरवरी 2016	120	986190559	38907244	4863405	34043839
12	सीबीपी -IV	सिविटेक बिल्डकॉन प्रा.लिमिटेड .	सीबीपी - IV00011	14 अक्टूबर 2015	15,089	930644253	11 फरवरी 2016	120	744515402	29372662	3671583	25701079
13	सीबीपी -IV	लीड इण्डिया इंफ्रा डेवलपर्स प्रा. लि.	सीबीपी - IV00007	14 अक्टूबर 2015	2,200	103928000	11 फरवरी 2016	120	83142400	3280139	410017	2870122
14	सीबीपी -IV	आई.एस.पी कंस्ट्रक्शंस प्रा. लि	सीबीपी - IV00008	14 अक्टूबर 2015	1,000	53200000	11 फरवरी 2016	120	42560000	1679079	209885	1469194
15	सीबीपी -IV	विनायका बिन्डस्पेस प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी - IV00009	14 अक्टूबर 2015	3,394	159551573	11 फरवरी 2016	120	127641258	5035710	629464	4406246
16	सीबीपी -IV	श्री कुंज बिहारी कंस्ट्रक्शन प्रा. लिमिटेड	सीबीपी - IV00010	14 अक्टूबर 2015	4,144	193570384	11 फरवरी 2016	120	154856307	6109400	763675	5345725
17	सीबीपी -V	श्री विनायका इंफ्रास्पेस डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी -500001	29 फरवरी 2016	1,200	55813200	28 जून 2016	120	44650560	1761556	220195	1541361

क्र. सं.	योजना	आवंटी का नाम	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ में)	आवंटन राशि जमा करने की तिथि (सीबीपी III के मामले में) / आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि (सीबीपी III के अलावा अन्य योजनाओं में)	दिनों की संख्या जिनके लिए भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज लगाया गया	हानि की गणना के लिए शेष प्रीमियम (80 प्रतिशत) (₹ में)	12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज (₹ में)	आवंटन राशि के समय प्राप्त 10 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज	जीनीडा को हानि
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9=कॉलम 8- कॉलम 5**	**10= कॉलम 7x 80%**	**11= कॉलम 10 x12%x कॉलम 9/365**	**12= कॉलम 7x10%x 12%x कॉलम 9/365**	**13= कॉलम 11-कॉलम 12**
18	सीबीपी -V	श्रीगर्व इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी -500002	29 फरवरी 2016	4,500	272254500	28 जून 2016	120	217803600	8592800	1074100	7518700
19	सीबीपी -V	कावेरी प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	सीबीपी -500003	29 फरवरी 2016	4,500	274513500	28 जून 2016	120	219610800	8664097	1083012	7581085
20	सीबीपी - VII	शुभसिद्धि इंफ्राटेक प्रा. लि.	सीबीपी - VII00001	4 नवम्बर 2016	1,985	91905500	4 मार्च 2017	120	73524400	2900689	362586	2538103
21	सीबीपी - VII	मार्ट प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड	सीबीपी - VII00002	4 नवम्बर 2016	11,777	712027167	4 मार्च 2017	120	569621733	22472748	2809093	19663655
22	सीबीपी - VII	वाइबल वेंचर्स (पी) लिमिटेड	सीबीपी - VII00003	4 नवम्बर 2016	6,917	418174685	4 मार्च 2017	120	334539748	13198280	1649785	11548495
योग												**275584305**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध की गयी सूचना।

परिशिष्ट–5.4.1
(प्रस्तर 5.4.6.2 में संदर्भित)
आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए कोई प्रभार न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	एसपीसी/रेलवेंट सदस्य का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारकों के नाम	पिछली अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तित अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तन का वर्ष	अंशधारिता पवर्तन (प्रतिशत)	सीआईसी शुल्क की दर (प्रतिशत)	राशि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10=कॉलम7-कॉलम 8**	**11**	**12= कॉलम 5x कॉलम 11**
1.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	17-07-2014	आरईपी-2ए	83.11	बृज भूषण गुप्ता	40	0.039	**2014-15**	39.961		
					मनीषा गुप्ता	10	0.028		9.972		
					राजीव जैन	50	1.154		48.846		
					राघव सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	29.412		शून्य		
					श्याम बिल्डप्रोप प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	27.747		शून्य		
					सनराइज बिल्डरप्रोप प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	2.774		शून्य		
					वोल्गा एग्रीकेयर (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	38.846		शून्य		
					उप–योग	**100**	**100**		**98.78**	**9.88**	**8.21**
2.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	17-07-2014	आरईपी -02	298.71	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	37.5	46.15	**2016-17**	8.65		
					कोजी हैबिटेट बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड	25	14.62		10.38		
					क्रॉस वर्ल्ड रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	18.75	शून्य		शून्य		
					संकल्प शुक्ला	शून्य	34.62		34.61		
					मां शारदा होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	4.61		4.62		

क्र.सं.	एसपीसी / रेलवेंट सदस्य का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारकों के नाम	पिछली अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तित अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तन का वर्ष	अंशधारिता पविर्तन (प्रतिशत)	सीआईसी शुल्क की दर (प्रतिशत)	राशि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=कॉलम7-कॉलम 8	11	12= कॉलम 5x कॉलम 11
					खुशी बिल्डर सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	18.75	शून्य		शून्य		
					उप–योग	**100**	**100**		**58.27**	**5.83**	**17.41**
3.	फ्लोरल रियलकॉम प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-03-2011	एससी-01 (जीएच-03)	13.43	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	30	शून्य	**2015-16**	शून्य		
					एंडवास कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	10	शून्य		शून्य		
					उमा शंकर	30	शून्य		शून्य		
					संजय गर्ग	30	शून्य		शून्य		
					नीलम बत्रा	शून्य	30		30		
					संदीप बत्रा	शून्य	70		70		
					उप–योग	**100**	**100**		**100**	**10**	**1.34**
4.	यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-03-2011	एससी-01	236.39	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	80	50	**2015-16**			
					एंडवास कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	10	40		30		
					एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	10	शून्य		शून्य		
					राइज प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	10		10		
					उप–योग	**100**	**100**		**40**	**4**	**9.46**

क्र.सं.	एसपीसी/रेलवेंट सदस्य का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारकों के नाम	पिछली अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तित अंशधारिता (प्रतिशत)	परिवर्तन का वर्ष	अंशधारिता पविर्तन (प्रतिशत)	सीआईसी शुल्क की दर (प्रतिशत)	राशि (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10=कॉलम7-कॉलम 8**	**11**	**12= कॉलम 5x कॉलम 11**
5.	सीकोम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-03-2011	एससी-01 (जीएच-07)	13.43	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	70	62	**2016-17**	8		
					दीपक मिगलानी	30	38				
					उप–योग	**100**	**100**		**8**	**0.8**	**0.11**
6	साई नमो नमः कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-03-2011	एससी-01 (जीएच-09)	13.43	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	50	50	**2016-17**	शून्य		
					स्पेरी बिल्डर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	50	शून्य		शून्य		
					बिग ओक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	50		50		
					उप–योग	**100**	**100**		**50**	**5**	**0.67**
7	गेदावरी ड्वेलिंग प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	30-03-2011	एससी-01 (जीएच-06)	10.04	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	80	99.99	**2016-17**	20		
					एडवांस कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	20	शून्य		शून्य		
					मोहिनी सिंह राघव	शून्य	0.01		शून्य		
					उप–योग	**100**	**100**		**20**	**2**	**0.20**
योग											**37.40**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना एवं कम्पनी रजिस्ट्रार द्वारा उपलब्ध कराये गए अभिलेख।

परिशिष्ट–5.4.2
(प्रस्तर 5.4.8.5 में संदर्भित)
विक्रय मूल्य के निर्धारण में एफएआर और जीसी पर विचार न करने के कारण जीनीडा को हुई हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	वर्ग	जीनीडा द्वारा अनुमोदित आरक्षित मूल्य			लेखा परीक्षा द्वारा आगणित आरक्षित मूल्य				निविदा मूल्य (₹)	अन्तर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्राधिकरण को हानि (₹ करोड़ में)
		भू–उपयोग के अनुसार आरक्षित मूल्य	भारित औसत (प्रतिशत)	स्पोर्ट्स सिटी के लिए जीनीडा द्वारा अनुमोदित आरक्षित मूल्य	सभी लागत इनपुट पर विचारोपरान्त भू–उपयोग वार आरक्षित मूल्य	सभी लागत इनपुटस पर विचारोपरान्त स्पोर्ट्स सिटी आरक्षित मूल्य	सभी लागत इनपुटस, जीसी और एफएआर पर विचारोपरान्त भू–उपयोग वार आरक्षित मूल्य	सभी लागत इनपुटस, जीसी और एफएआर पर विचारोपरान्त स्पोर्ट्स सिटी आरक्षित मूल्य				
1	2	3	4	5= कालॅम 3 x कालॅम 4	6	7	8	9	10	11=(कालॅम 9 – कालॅम 6)	12	13 (कालॅम 12 x कालॅम 11)
(i)	**स्पोर्ट्स सिटी -01 (2010-11)**											
	रिक्रिएशनल	4000	70	2800	5709	3996	5709	3996				
	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	11000	28	3080	13403	3753	20117	5633				
	वाणिज्यिक	22000	2	440	26806	536	53612	1072				
		Total	100	6320		8285		10701				
	स्पोर्ट्स सिटी -01			**6400**[16]		**8285**		**10701**	**6715**	**2416**	**526512**	**127.21**
(ii)	**स्पोर्ट्स सिटी 02 (2014-15)**											
	रिक्रिएशनल	7725.00	70	5497	12020	8414	12020	8414				
	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	22850.00	28	6398	25968	7271	39689.55	11113				
	वाणिज्यिक	44245.00	2	885	51936	1039	103872.00	2078				
	योग		100									
	स्पोर्ट्स सिटी -02			**12690**	100	**16724**		**21605**	**12852**	**4881**	**702544**	**342.91**
											योग	**470.12**

स्रोतः जीनीडा के आँकड़े एवं अभिलेख।

[16] स्पोर्ट्स सिटी–01 का आरक्षित मूल्य जीनीडा द्वारा पूर्णांक में रखा गया था।

परिशिष्ट–5.5.1
(प्रस्तर 5.5.3 में संदर्भित)
लेखापरीक्षा के दौरान आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख जो लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये

क्र.सं.	आवंटन संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)
1	आईटीपी0400003	03-अक्टूबर-2008	अर्थ इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	21	100067.54
2	आईटीपी 0330536	10-मार्च-2008	ध्रुव ग्लोबल इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	56	88528.98
3	आईटीपी 0330522	20-मार्च-2007	बालाजी आईटी पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन	13बी	84994.92
4	आईटीपी 0330538	11-मार्च-2008	सॉलिटेयर इन्फोमीडिया प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क-05	201	103049.90
5	आईटीपी 0330504	22-जनवरी-2007	सी–नेट सॉफ्टवेयर सर्विसेस प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक-I	87	40600.00
6	आईटीपी 0330532	04-सितम्बर -2008	अवधेश इन्फ्रोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	6ए	40470.00

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.2(अ)
(प्रस्तर 5.5.4.1 में संदर्भित)
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना संस्थागत भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	मूल आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की स्थिति	भूखण्ड की स्थिति
1.	कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड (इंडोगल्फ डायग्नोस्टिक्स एण्ड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड)	19.05.2010	टेकज़ोन-IV	22	116966.00	पट्टा विलेख 22.02.2011 को निष्पादित किया गया था।	आवंटित भूखण्ड (7,080 वर्गमीटर) का एक हिस्सा जल निकाय के अन्तर्गत था जिसे अर्जित नहीं किया गया था। आवंटी की याचिका पर, इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने सीईओ नोएडा को निर्देश दिया कि वह याचिकाकर्ता द्वारा आदेश की प्रमाणित प्रति दाखिल करने की तिथि से दो महीने के भीतर भुगतान के पुनर्निर्धारण के लिये याचिकाकर्ता के अभ्यावेदन पर निर्णय ले एवं शून्य अवधि प्रदान करने हेतु आदेशित किया। हालाँकि, जीनीडा द्वारा अब तक (31.03.2021) कोई निर्णय नहीं लिया गया है।
2.	एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड	13.03.2006	नॉलेज पार्क-05	11, 12ए	50587.50	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	प्रारम्भ में सेक्टर केपी–III में आवंटित भूखण्ड संख्या 24/1, 24/2, 24/3 और 24/5 अधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत थे[17], इसलिये कब्जा नहीं दिया जा सका। इस प्रकार 17.03.2016 को आवंटी को वैकल्पिक भूखण्ड आवंटित किया गया।
3.	श्री बालाजी फाउंडेशन	01.03.2011	नॉलेज पार्क-05	32	46551.00	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	प्रारम्भ में सेक्टर 16बी में आवंटित भूखण्ड संख्या एचएस–1 पर अतिक्रमण था। इस प्रकार, आवंटी को वैकल्पिक भूखण्ड का पुनः आवंटन दिनांक 09.11.2011 को किया गया।

[17] अधिकतम क्षेत्र का अर्थ है कि भूमि का वह क्षेत्र जिसे उत्तर प्रदेश अधिकतम जोत–सीमा आरोपण (संशोधन) अधिनियम, 1972 की धारा 5 के अन्तर्गत छूट प्राप्त नहीं है, जिसके अन्तर्गत पूरे उत्तर प्रदेश में कोई भी खातेदार उस पर लागू अधिकतम क्षेत्र से अधिक भूमि रखने का अधिकारी नहीं होगा।

क्र.सं.	आवंटी का नाम	मूल आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की स्थिति	भूखण्ड की स्थिति
4.	केवल राम गुप्ता फाउंडेशन	31.03.2011	नॉलेज पार्क-05	41	28449.88	पट्टा विलेख 31.08.2012 को निष्पादित किया गया था।	प्रारम्भ में सेक्टर केपी–V में आवंटित भूखण्ड संख्या 26 पर मंदिर स्थित था। इस प्रकार आवंटी को वैकल्पिक भूखण्ड का पुनः आवंटन दिनांक 09.11.2011 को किया गया।
5.	श्यामा एजुकेशनल सोसाइटी	04.09.2008	नॉलेज पार्क-05	33	24999.95	पट्टा विलेख 20.01.2011 को निष्पादित किया गया था।	आवंटन के समय आवंटित भूखण्ड पर मुकदमा चल रहा था। अग्रेतर, सुप्रीम कोर्ट ने 10,610 वर्गमीटर क्षेत्र के लिये भूमि अर्जन को निरस्त कर दिया था। पूरे भूखण्ड के लिये पट्टा योजना आज तक (31.03.2021) निर्गत नहीं की गई है।
6.	रेडियंट पब्लिशर्स एण्ड इन्फॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	14.02.2006	नॉलेज पार्क-05	204	24000.00	पट्टा विलेख 10.10.2014 को निष्पादित किया गया था।	प्रारम्भ में, सेक्टर केपी– III में आवंटित भूखण्ड संख्या 24/4 सीलिंग के अन्तर्गत था, इसलिये कब्जा नहीं दिया जा सका। इस प्रकार, वैकल्पिक भूखण्ड दिनांक 29.08.2013 को आवंटित किया गया।
7.	ग्रेटर नोएडा हेल्थ एण्ड एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड	11.08.2006	नॉलेज पार्क-05	61सी	20235.00	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	जीनीडा को आज तक (31.03.2021) जमीन का कब्जा नहीं मिल सका।
8.	जे.एस.फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड	10.07.2006	नॉलेज पार्क-05	23	20000.00	पट्टा विलेख 31.08.2010 को निष्पादित किया गया था।	प्रारम्भ में, सेक्टर केपी–V में आवंटित भूखण्ड संख्या 62 डी अतिक्रमण और मुकदमा के अन्तर्गत था। इस प्रकार आवंटी को दिनांक 14.07.2010 को वैकल्पिक भूखण्ड आवंटित किया गया।
योग					**331789.30**		

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.2(ब)
(प्रस्तर 5.5.4.1 में संदर्भित)
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आईटी भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख की स्थिति	भूखण्ड की स्थिति
1	सॉलिटेयर सत्यम आईटी पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	22.11.2007	टेकज़ोन -II	02	103049.00	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	मूल भूखण्ड संख्या 02, टेकज़ोन–II पर बुनियादी ढांचे का विकास नहीं होने के कारण भूखण्ड संख्या–3, सेक्टर केपी–5 (पूर्व में डायमंड आईटी इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड को 27 सितम्बर 2007 को भूखण्ड आवंटित किया गया लेकिन 30 अक्टूबर 2016 को निरस्त कर दिया गया था) पर पुनः आवंटन (जनवरी 2017) किया गया। निरस्तीकरण के विरुद्ध डायमंड आईटी इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड द्वारा मुकदमा करने के कारण, जीनीडा ने सॉलिटेयर सत्यम आईटी पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड को मूल भूखण्ड की पुनर्स्थापना या जमा की गई राशि की वापसी का विकल्प प्रस्तुत किया (जून 2018)। आवंटी ने 2020 में उच्च न्यायालय इलाहाबाद में एक रिट याचिका दायर की है जोकि लंबित थी। (31.03.2021)
2	एस.डी.एस. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	11.03.2008	टेकज़ोन –IV	16	101175.00	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	प्रारम्भ में आवंटित भूखण्ड संख्या 31–32, केपी–5 के भूखण्ड क्षेत्र की तुलना में छोटे क्षेत्र (84,000 वर्गमीटर) और भूखण्ड पर अतिक्रमण के कारण पुनर्आवंटन (अक्टूबर 2008)।
3	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	31.10.2007	टेकज़ोन –II	04	100852.00	02.06.2011	आवंटित भूखण्ड में कोई पहुँच मार्ग नहीं था (31.03.2021)।
4	एम्पायर ई. पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	27.09.2007	केपी-5	05	80941.00	12.09.2008	आवंटी के अभ्यावेदन या शून्य अवधि की स्वीकृति एवं शांतिपूर्ण कब्जा देने को जीनीडा द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया, जिसके विरुद्ध आवंटी ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय में याचिका दायर किया। उच्च न्यायालय के आदेशानुसार, आवंटी ने सरकार के समक्ष अपील दायर की है जोकि विचाराधीन है।
5	टाइम टॉवर इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	11.03.2008	केपी -5	26,27, 28,29	81307.00	पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया।	अविकसित भूखण्ड के प्रारंभिक आवंटन (भूखण्ड संख्या 07 टेकज़ोन–II) के कारण, जीनीडा द्वारा भूखण्ड संख्या 26,27,28 और 29, सेक्टर केपी–5 पर भूखण्ड का पुनर्आवंटन (25 जनवरी 2017) किया गया था।
6	एम्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	24.12.2005	टेकज़ोन -II	6ए	60000.00	27.05.2015	प्रारंभिक आवंटित भूखण्ड संख्या 4 केपी–4 जीनीडा के कब्जे में नहीं था, इसलिये भूखण्ड को भूखण्ड संख्या 6 ए, सेक्टर टेकज़ोन–II पर पुनः आवंटन किया गया था।
योग					**527324.00**		

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.3(अ)
(प्रस्तर 5.5.4.3 में संदर्भित)
संस्थागत भूखण्डों के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया प्राप्त नहीं होने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	प्रीमियम	पट्टा किराया (2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से)	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि[18]	मानदण्ड के अनुसार चेकलिस्ट की देय तिथि	विलम्ब दिनों में	पट्टा विलेख की तिथि	पट्टा किराया की हानि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10(8-9)	11	12 (6X10/365)
1.	बेनेट इंस्टीट्यूट ऑफ हाइअर एजुकेशन	टेकज़ोन -II	10,11,8,9	133.29	3.33	01.12.2014	19.06.2015	04.02.2015	135	20.07.2016	1.23
2.	49 बटालियन पीएसी	टेकज़ोन -VII	पीएसी	77.45	1.94	11.02.2013	01.08.2014	17.04.2013	471	08.08.2014	2.50
3.	सेंट जेवियर्स एजुकेशन ट्रस्ट	नॉलेज पार्क -05	226,227	46.66	1.17	05.08.2014	15.05.2015	09.10.2014	218	07.10. 2015	0.70
4.	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड	रिक्रिएशनल ग्रीन	ईएसएस	9.60	0.24	25.03.2008	19.11.2012	29.05.2008	1635	03.12.2012	1.08
5.	एल.इ.ए.डी. इंफ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	एचएस-3	14.52	0.36	31.03.2011	04.03.2013	04.06.2011	639	20.05.2013	0.63
6.	चंद्रलेखा फाउंडेशन	टेकज़ोन -IV	एचएस-1	13.19	0.33	14.03.2011	18.11.2013	18.05.2011	915	09.10.2014	0.83
7.	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड	ग्राम–घरबरा	ईएसएस	5.25	0.13	25.03.2008	19.11.2012	29.05.2008	1635	14.12.2012	0.58
8.	केवल राम गुप्ता फाउंडेशन	नॉलेज पार्क -05	41	10.27	0.26	31.03.2011	08.02.2012	04.06.2011	249	31.08.2012	0.18
9.	शांति देवी मुरलीधर एजूकेशनल सोसाइटी	सेक्टर-20	एचएस-01	35.63	0.89	04.06.2015	02.09.2016	08.08.2015	391	19.10.2016	0.95
10.	श्यामा एजूकेशनल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	33	10.21	0.26	04.09.2008	04.11.2010	08.11.2008	726	20.01.2011	0.52
11.	रेडियंट पब्लिशर्स एण्ड इन्फॉर्मेशन सिस्टम	नॉलेज पार्क -05	204	3.93	0.10	14.02.2006	26.02.2014	20.04.2006	2869	10.10.2014	0.79
12.	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	एचएस -57	14.73	0.37	01.12.2014	23.07.2015	04.02.2015	169	29.07.2015	0.17
13.	जी.बी. एजुकेशनल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	29/2	2.77	0.07	20.05.2005	31.03.2006	24.07.2005	250	29.05.2007	0.05
14.	विनायक एजूकेशन सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	6बी	3.84	0.10	14.08.2006	25.01.2007	18.10.2006	99	15.03.2007	0.03
15.	जे.एस. फर्नीशिंग्स (पी) लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	23	4.06	0.10	10.07.2006	09.08.2010	13.09.2006	1426	31.08.2010	0.39
16.	दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	230	14.46	0.36	05.08.2014	15.05.2015	09.10.2014	218	12.06.2015	0.22
17.	स्टेलर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -03	17/1	1.30	0.03	30.05.2005	31.01.2006	03.08.2005	181	26.04.2006	0.01
18.	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	नॉलेज पार्क -03	25/2	1.92	0.05	13.04.2006	08.01.2007	17.06.2006	205	31.03.2010	0.03

[18] जहां 31 मार्च 2021 तक चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई थी, वहां देरी की गणना के लिए 31 मार्च 2021 को लिया गया था।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	प्रीमियम	पट्टा किराया (2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से)	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि[18]	मानदण्ड के अनुसार चेकलिस्ट की देय तिथि	विलम्ब दिनों में	पट्टा विलेख की तिथि	पट्टा किराया की हानि
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10(8-9)**	**11**	**12 (6X10/365)**
19.	वनस्थली जैन सोसाइटी	जीटा-01	एचएस -32	9.09	0.23	17.03.2015	30.07.2015	21.05.2015	70	06.08.2015	0.04
20.	ज्ञान गंगोत्री एजुकेशनल सोसाइटी	सेक्टर-10	एचएस -2	8.56	0.21	05.08.2014	22.03.2016	09.10.2014	530	18.04.2016	0.30
21.	सुशीला सेवा संस्थान	चाई-03	एनएस-83	0.45	0.01	01.12.2006	10.12.2008	04.02.2007	675	23.12.2008	0.02
22.	फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	डेल्टा-03	एनएस-30बी	1.16	0.03	01.12.2014	08.04.2015	04.02.2015	63	29.06.2015	0.01
23.	एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड	सेक्टर-03	एनएस 3	0.60	0.02	24.12.2010	25.10.2020[19]	27/02/2011	3528	24.11.2020	0.19
24.	पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति	सेक्टर-02	एनएस 4	0.63	0.02	01.03.2011	23.09.2016	05.05.2011	1968	निष्पादित नहीं/ चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई	0.11
25.	एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	11,12ए	9.05	0.23	13.03.2006	03.07.2017	17.05.2006	4065		2.56
26.	तिरूपति एयरकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	12	17.76	0.44	31.03.2011	31.03.2021	04.06.2011	3588		4.33
27.	श्री बालाजी फाउंडेशन	नॉलेज पार्क -05	32	13.92	0.35	01.03.2011	31.03.2021	05.05.2011	3618		3.47
28.	ग्रेटर नोएडा हेल्थ एण्ड एजुकेशन प्रा. लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	61सी	3.83	0.10	11.08.2006	31.03.2021	15.10.2006	5281		1.45
29.	देशराज जन कल्याण समिति	सेक्टर-03	एचएस -4	8.66	0.22	01.12.2014	31.03.2021	04.02.2015	2247		1.35
30.	डिवाइन स्टार रेस एजुकेशन ट्रस्ट	नॉलेज पार्क-05	9ए	12.02	0.30	27.09.2016	31.03.2021	01.12.2016	1581		1.30
31.	श्री कृष्णा लाइफ लाईन स्पेशियलिटी सुपर हॉस्पिटल लिमिटेड	स्वर्णनगरी	एफ-14/1,2	7.25	0.18	17.03.2015	31.03.2021	21.05.2015	2141		1.06
योग											**27.08**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[19] चेकलिस्ट की तिथि आँकडों में उल्लिखित पट्टा विलेख के निष्पादन से 30 दिन पूर्व मानी गई अर्थात् 24 नवम्बर 2020।

परिशिष्ट–5.5.3(ब)
(प्रस्तर 5.5.4.3 में संदर्भित)
आईटी भूखण्ड के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में देरी के कारण पट्टा किराया नहीं मिलने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी की नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	प्रतिशत छूट के बाद शुद्ध प्रीमियम (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से वास्तविक वार्षिक पट्टा किराया (₹ करोड़ में)	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की नियत तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने में देरी (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (कॉलम 8 - कॉलम 9)	11 (कॉलम 10 x कॉलम 6/365)
1.	ए.एल.सॉफ्टवेब प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	7	20.31	0.51	26.11.2008	12.07.2011	30.01.2009	893	1.25
2.	एडवांस कंप्यु सॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	19	20.33	0.51	03.10.2008	03.08.2009	07.12.2008	239	0.33
3.	एग्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -03	4	4.80	0.12	24.12.2004	30.05.2014	27.02.2005	3379	1.11
4.	आहूजा एण्ड आनंद रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	200	6.85	0.17	11.03.2008	13.10.2009	15.05.2008	516	0.24
5.	अनंत राज इंडस्ट्रीज लिमिटेड	टेकज़ोन	03	15.66	0.39	31.10.2007	04.08.2010	04.01.2008	943	1.01
6.	एस्कॉट प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	10	20.31	0.51	03.10.2008	15.01.2010	07.12.2008	404	0.56
7.	बीएमके इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	70,71	7.35	0.18	29.01.2007	14.12.2007	04.04.2007	254	0.13
8.	एलिगेंट आईटी सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	06	12.97	0.32	16.11.2007	31.08.2015	20.01.2008	2780	2.44
9.	जीएस सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	72	3.83	0.10	19.02.2007	25.02.2008	25.04.2007	306	0.08
10.	ओशन इन्फ्राहाइट्स प्राइवेट लिमिटेड/यू.वाई	टेकज़ोन -IV	11	27.08	0.68	26.11.2008	14.05.2011	30.01.2009	834	1.55
11.	पिवटल इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	33ए	7.52	0.19	05.09.2008	28.05.2013	09.11.2008	1661	0.86
12.	क्यूबिक इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	01	15.7	0.39	11.03.2008	01.11.2013	15.05.2008	1996	2.13
13.	आर.एम.ए. सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	18	20.32	0.51	03.10.2008	14.01.2010	07.12.2008	403	0.56
14.	एस.पी.साई आईटी प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	17	20.31	0.51	03.10.2008	13.10.2009	07.12.2008	310	0.43
15.	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	04	16.06	0.40	30.10.2007	15.04.2011	03.01.2008	1198	1.31
16.	एसडीएस इन्फोटेक (पी) लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	16	17.03	0.43	11.03.2008	05.01.2012	15.05.2008	1330	1.57
17.	शार्प इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	04	16.85	0.42	30.08.2007	12.07.2011	03.11.2007	1347	1.55
18.	सॉलिटेयर सत्यम आईटी पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	02	15.99	0.40	22.11.2007	04.08.2017	26.01.2008	3478	3.81
19.	स्टेलर इन्फार्मेटिक्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक-I	77	3.83	0.10	14.02.2007	03.03.2008	20.04.2007	318	0.09
20.	टाइम टॉवर इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	07	12.99	0.32	11.03.2008	24.06.2013	15.05.2008	1866	1.64
21.	टाइम्स शोपी सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	40,45	12.97	0.32	11.03.2008	04.02.2010	15.05.2008	630	0.55
22.	उप्पल हाउसिंग लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	08	17.61	0.44	07.09.2007	04.02.2010	11.11.2007	816	0.98

क्र. सं.	आवंटी की नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	प्रतिशत छूट के बाद शुद्ध प्रीमियम (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से वास्तविक वार्षिक पट्टा किराया (₹ करोड़ में)	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की नियत तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने में देरी (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (कॉलम 8 - कॉलम 9)	11 (कॉलम 10 x कॉलम 6/365)
23.	जेनिथ इलेक्ट्रोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -VII	37	0.75	0.0188	25.04.2017	18.06.2018	29.06.2017	354	0.02
24.	रोहित कर्नानी (प्रस्तावित प्राइवेट लिमिटेड)	नॉलेज पार्क -05	1/16	0.75	0.0188	17.06.2015	26.07.2019	21.08.2015	1435	0.07
25.	नीरज श्रीवास्तव	टेकज़ोन -VII	22	0.58	0.0145	30.05.2014	31.03.2021	03.08.2014	2432	0.10
26.	रवींद्र सिंह	टेकज़ोन -VII	04	1.16	0.0290	30.05.2014	21.06.2016	03.08.2014	688	0.05
27.	मनीषा गुप्ता	टेकज़ोन -VII	05	1.16	0.0290	30.05.2014	31.03.2021	03.08.2014	2432	0.19
28.	इंद्रप्रस्थ बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	40ए	1.16	0.0290	30.05.2014	24.03.2017	03.08.2014	964	0.08
29.	वी.आर.कंट्रोल पेनल्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	4/12	1.16	0.0290	30.05.2014	21.06.2016	03.08.2014	688	0.05
30.	मैग्नमिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	4/13	1.16	0.0290	30.05.2014	21.06.2016	03.08.2014	688	0.05
31.	प्रदुमन गुप्ता (अनंत टेकपार्क प्राइवेट लिमिटेड)	टेकज़ोन -IV	4/7	1.16	0.0290	30.05.2014	21.06.2016	03.08.2014	688	0.05
32.	न्यू टेक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	39	1.16	0.0290	30.05.2014	30.05.2017	03.08.2014	1031	0.08
33.	विंसम कंसल्टेंसी प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	34ए	1.16	0.0290	30.05.2014	30.05.2017	03.08.2014	1031	0.08
34.	स्काई इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	11ए,12बी	1.16	0.0290	30.05.2014	06.10.2017	03.08.2014	1160	0.09
35.	एम्ब्रोसिया बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	22/20	1.50	0.0375	17.06.2015	26.07.2019	21.08.2015	1435	0.15
36.	जगदम्बे प्रॉपर्टीज एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	11बी	0.58	0.0145	30.05.2014	21.06.2016	03.08.2014	688	0.03
37.	धरोहर कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	1/27	0.75	0.0188	17.06.2015	02.07.2019	21.08.2015	1411	0.07
38.	अमोघ हेल्थकेयर इंस्टीट्यूट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	35	1.16	0.0290	30.05.2014	30.05.2017	03.08.2014	1031	0.08
39.	कुशल सिंह	टेकज़ोन-VII	25,26	1.16	0.0290	30.05.2014	31.03.2021	03.08.2014	2432	0.19
40.	प्रिया (प्रस्तावित प्राइवेट लिमिटेड)	नॉलेज पार्क -05	22/25	0.75	0.0188	17.06.2015	26.07.2019	21.08.2015	1435	0.07
41.	नेशनल इन्टरप्राइजेस	नॉलेज पार्क -05	22/26	0.75	0.0188	17.06.2015	26.07.2019	21.08.2015	1435	0.07
42.	दक्ष बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	2/3	0.58	0.0145	30.05.2014	08.06.2018	03.08.2014	1405	0.06
43.	अरमा बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-VII	23,24	1.16	0.0290	30.05.2014	30.11.2019	03.08.2014	1945	0.15
44.	विपिन कुमार	नॉलेज पार्क -05	22/17	1.50	0.0375	17.06.2015	26.07.2019	21.08.2015	1435	0.15
					योग					**26.11**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.4(अ)
(प्रस्तर 5.5.5.1 में संदर्भित)
आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार	आवेदन किया	आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए निर्धारित अभिलेख						अन्य विशिष्ट कमियाँ	क्या नया निगमित/पंजीकृत है
							तीन वर्षों की बैलेंस शीट	टर्नओवर	नेटवर्थ	तरलता प्रमाण पत्र	निगमन/पंजीकरण का प्रमाण पत्र	अन्य अभिलेख[20]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	बेनेट इंस्टीट्यूट ऑफ हाइअर एजूकेशन	01.12.2014	टेकज़ोन -II	8,9,10 और 11	275390.00	विश्वविद्यालय	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	बैलेन्स शीट, टर्नओवर, समूह संस्थाओं के लिये प्रस्तुत की गई नेटवर्थ।	हाँ, 22.08.2014
2.	साकेत एजुकेशन सोसाइटी	12.05.2005	बी. जेड. पी क्षेत्र	2	203519.58	वोकेशनल एण्ड इंजीनियरिंग कॉलेज	हाँ	हाँ	हाँ	नहीं	हाँ	निधि का स्रोत प्रस्तुत नहीं किया गया।	तरलता प्रमाण पत्र और निधि का स्रोत प्रस्तुत नहीं किया गया।	नहीं
3.	आईकेयर हेल्थ प्रोजेक्ट्स एण्ड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड	12.05.2006	बी. जेड. पी क्षेत्र	4	118577.00	चिकित्सा कॉलेज और चिकित्सालय परिसर	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नई कम्पनी, इसलिये प्रस्तुत अभिलेख आवेदक से सम्बन्धित नहीं थे।	हाँ, 23.09.2005
4.	कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड	19.05.2010	टेकज़ोन -IV	22	116966.00	चिकित्सा संस्थान	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	परियोजना रिपोर्ट, भूमि की आवश्यकता इत्यादि प्रस्तुत नहीं किया गया।	–	नहीं
5.	ग्लोबल फाउंडेशन फॉर लर्निंग एण्ड एक्सेल	02.06.2006	नॉलेज पार्क-03	48ए	82183.00	शैक्षिक संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	प्रस्तुत किये गये अभिलेख आवेदक से सम्बन्धित नहीं है।	नहीं

[20] अन्य अभिलेख : परियोजना रिपोर्ट, प्रमोटर्स पृष्ठभूमि, भूमि की आवश्यकता, वित्त का स्रोत, इत्यादि।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार	आवेदन किया	आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए निर्धारित अभिलेख						अन्य विशिष्ट कमियाँ	क्या नया निगमित/पंजीकृत है
							तीन वर्षों की बैलेंस शीट	टर्नओवर	नेटवर्थ	तरलता प्रमाण पत्र	निगमन/पंजीकरण का प्रमाण पत्र	अन्य अभिलेख[20]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6.	एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	26.05.2005	नॉलेज पार्क-03	49	60954.52	दंत विज्ञान, नर्सिंग और पैरामेडिकल संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	आवेदक सोसाइटी आवेदन की तिथि (21.02.2005) पर पंजीकृत नहीं थी।	सोसाइटी के पंजीकरण के सम्बन्ध में पत्रावली में कोई रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।
7.	श्री बालाजी फाउंडेशन	01.03.2011	नॉलेज पार्क-05	32	46551.00	उच्च माध्यमिक विद्यालय, व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र और प्रबंधन संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	भूमि की आवश्यकता और उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना प्रस्तुत नहीं किया गया।	नया ट्रस्ट इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ, 06.08.2010
8.	चंद्रलेखा फाउंडेशन	14.03.2011	टेकज़ोन -IV	एच एस-1	40470.00	उच्च माध्यमिक विद्यालय	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नया ट्रस्ट इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख ट्रस्टियों से सम्बन्धित।	हाँ, 22.09.2010
9.	केवल राम गुप्ता फाउंडेशन	31.03.2011	नॉलेज पार्क-05	41	28449.88	डेंटल कॉलेज नर्सिंग कॉलेज, पैरा मेडिकल और इंजीनियरिंग कॉलेज	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नया ट्रस्ट इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ, 14.09.2010
10.	शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसाइटी	04.06.2015	सेक्टर -20	एचएस-01	27000.00	उच्च माध्यमिक विद्यालय	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी सोसाइटी एवं आवेदन के साथ प्रस्तुत अभिलेख ट्रस्टियों से सम्बन्धित हैं।	हाँ, 27.03.2015

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार	आवेदन किया	आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए निर्धारित अभिलेख						अन्य विशिष्ट कमियाँ	क्या नया निगमित/ पंजीकृत है
							तीन वर्षों की बैलेंस शीट	टर्नओवर	नेटवर्थ	तरलता प्रमाण पत्र	निगमन/ पंजीकरण का प्रमाण पत्र	अन्य अभिलेख[20]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
11.	श्यामा एजुकेशनल सोसाइटी	04.09.2008	नॉलेज पार्क-05	33	24999.95	सूचना प्रौद्योगिकी और प्रबंधन अध्ययन संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	आवेदक सोसाइटी किए गए आवेदन के समय पजींकृत नहीं था (जून 2008)। अग्रेतर प्रस्तुत अभिलेख श्यामा पावर (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड से सम्बन्धित है।	हाँ, 25.09.2008
12.	जी.बी. एजुकेशनल सोसाइटी	20.05.2005	नॉलेज पार्क -03	29/2	20328.36	शैक्षिक संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	लेखापरीक्षा में प्रस्तुत अभिलेखों में आवेदन के साथ निर्धारित अभिलेख नहीं पाये गये।	नहीं
13.	दिव्या फाउंडेशन	20.01.2011	टेकज़ोन -IV	23	20302.00	चिकित्सा संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	निधि का स्रोत प्रस्तुत नहीं किया गया	नया ट्रस्ट	हाँ. 11.09.2009
14.	विनायक एजुकेशन सोसाइटी	14.08.2006	नॉलेज पार्क-02	6बी	20250.88	बीडीएस कॉलेज	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी सोसाइटी इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 06.01.2004
15.	ग्रेटर नोएडा हेल्थ एण्ड एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड	11.08.2006	नॉलेज पार्क-05	61 सी	20235.00	प्रबंधन, सूचना प्रौद्योगिकी और अनुसंधान संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	प्रस्तावित कम्पनी के नाम पर आवेदन प्रस्तुत किया गया और आवंटन के बाद 22.08.2006 को पंजीकृत किया गया।	हाँ 22.08.2006
16.	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	13.04.2006	नॉलेज पार्क-03	25/2	12000.00	प्रबंधन संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	प्रस्तुत अभिलेख आवेदक से सम्बन्धित नहीं थें।	नहीं

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार	आवेदन किया	आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए निर्धारित अभिलेख						अन्य विशिष्ट कमियाँ	क्या नया निगमित/ पंजीकृत है
							तीन वर्षों की बैलेंस शीट	टर्नओवर	नेटवर्थ	तरलता प्रमाण पत्र	निगमन/ पंजीकरण का प्रमाण पत्र	अन्य अभिलेख[20]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
17.	डिवाइन स्टार रेस एजुकेशनल ट्रस्ट	27.09.2016	नॉलेज पार्क-05	9ए	8500.00	उच्च माध्यमिक विद्यालय	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	नहीं	नया ट्रस्ट इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ, 27.04.2015
18.	श्री साई कृपा सोसाइटी	29.03.2008	डेल्टा -03	एफ-5	6435.55	सामाजिक बुनियादी ढाँचा	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	निधि का स्रोत प्रस्तुत नहीं किया गया।	आवेदन के समय संस्था अपंजीकृत (17.01. 2007)। वित्त का स्रोत।	हाँ, 02.03.2007
19.	सुशीला सेवा संस्थान	01.12.2006	ची-03	एन एस-83	1000.00	नर्सरी स्कूल	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	नहीं
20.	एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड	24.12.2010	सेक्टर-03	एन एस 3	1000.00	नर्सरी स्कूल	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी कम्पनी इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 01.01.2010
21.	पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति	01.03.2011	सेक्टर-02	एन एस 4	1000.00	नर्सरी स्कूल	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी सोसाइटी इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 10.06.2010
22.	फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	01.12.2014	डेल्टा-03	एन एस-30बी	1000.00	प्ले कम नर्सरी स्कूल	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	नहीं	प्रमोटरों की पृष्ठभूमि, भू–उपयोग पैटर्न	आवेदन के साथ प्रस्तुत सॉल्वेंसी प्रमाण पत्र और वित्त का स्रोत एक निदेशक से सम्बन्धित था।	नहीं
23.	एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड	13.03.2006	नॉलेज पार्क-05	11,12ए	50587.50	इंस्टीट्यूट फॉर डेंटल, इंजीनियरिंग कॉलेज, एमबीए, बीसीए,	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी कम्पनी इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 31.08.2005

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार	आवेदन किया	आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए निर्धारित अभिलेख						अन्य विशिष्ट कमियाँ	क्या नया निगमित/ पंजीकृत है
							तीन वर्षों की बैलेंस शीट	टर्नओवर	नेटवर्थ	तरलता प्रमाण पत्र	निगमन/ पंजीकरण का प्रमाण पत्र	अन्य अभिलेख[20]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
24.	गुड एनफ एजुकेशन ट्रस्ट	14.11.2008	टेकज़ोन -IV	06	41282.74	प्रौद्योगिकी और प्रबंधन संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नया ट्रस्ट इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 27.07.2008
25.	रेडियंट पब्लिशर्स एण्ड इनफार्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	14.02.2006	नॉलेज पार्क-05	204	24000.00	शैक्षिक संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	प्रस्तुत किये गए अभिलेख आवेदक कम्पनी से सम्बन्धित नहीं थे।	नहीं
26.	जे.एस. फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड	10.07.2006	नॉलेज पार्क-05	23	20000.00	इंस्टिट्यूट ऑफ इंटीरियर डिजाइनिंग एण्ड आर्किटेक्चर	हाँ	हाँ	हाँ	नहीं	हाँ	हाँ	आवेदक ने तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया।	नहीं
27.	यूथ आई.टी. सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	05.06.2006	नॉलेज पार्क-03	17/2	33323.73	चिकित्सा और प्रबंधन संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	नयी कम्पनी इसलिये प्रस्तुत किये गये अभिलेख समूह संस्थाओं से सम्बन्धित।	हाँ 04.01.2006
28.	लीड इंफ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	30.03.2011	टेकज़ोन- IV	एच एस-3	46000	शैक्षिक संस्थान	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	हाँ	आवेदक एक कंसोर्टियम था जिसे आवंटन के बाद एक कम्पनी के रूप में बनाया गया। इसलिये, प्रस्तुत किए गए, अभिलेख कंसोर्टियम के सदस्यों से सम्बन्धित थे।	हाँ 21.04.2011

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.4(ब)
(प्रस्तर 5.5.5.1 में संदर्भित)
आईटी भूखण्डों के आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	प्रमोटरों की पृष्ठ भूमि	पिछले तीन वर्षो के लेखा परीक्षित खाते और बैलेन्स शीट	प्रस्तावित परियोजना की व्यवहार्यता प्रतिवेदन	परियोजना के लिये अन्तर्वाह के स्रोतों को दर्शाते हुए परियोजना का तीन साल का अनुमानित नकदी प्रवाह	मेमोरेंडम और आर्टिकल ऑफ एसोसिएशन के साथ पंजीकरण/ निगमन का प्रमाण पत्र	भू–उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और अनुसूची को दर्शाते हुए आवश्यक भूमि	किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/ अनुसूचित बैंक से फंड और तरलता प्रमाण पत्र के स्रोतों का विवरण।	परियोजना में प्रस्तावित कुल निवेश और वर्षवार निवेश चरणबद्ध योजना	टर्नओवर का वित्तीय विवरण	नेट वर्थ का वित्तीय विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख अन्य इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	लागू नही	लागू नही
2.	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख अन्य इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
3.	एस.डी.एस. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (नयी कम्पनी:, प्रस्तुत किए गए समूह कम्पनीयों के अभिलेख)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
4.	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख अन्य इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
5.	एलिगेंट आईटी सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
6.	टाइम टॉवर इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	नही	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
7.	टाइम शॉपी सेन्टर प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
8.	क्यूबिक इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (एक वर्ष का अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
9.	एडवांस कंप्युसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
10.	एस्कोट प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव

क्र. सं.	आवंटी का नाम	प्रमोटरों की पृष्ठ भूमि	पिछले तीन वर्षो के लेखा परीक्षित खाते और बैलेन्स शीट	प्रस्तावित परियोजना की व्यवहार्यता प्रतिवेदन	परियोजना के लिये अन्तर्वाह के स्रोतों को दर्शाते हुए परियोजना का तीन साल का अनुमानित नकदी प्रवाह	मेमोरेंडम और आर्टिकल ऑफ एसोसिएशन के साथ पंजीकरण/ निगमन का प्रमाण पत्र	भू–उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और अनुसूची को दर्शाते हुए आवश्यक भूमि	किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/ अनुसूचित बैंक से फंड और तरलता प्रमाण पत्र के स्रोतों का विवरण।	परियोजना में प्रस्तावित कुल निवेश और वर्षवार निवेश चरणबद्ध योजना	टर्नओवर का वित्तीय विवरण	नेट वर्थ का वित्तीय विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11.	एस पी साई आईटी प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख अन्य इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
12.	आहूजा और आनन्द रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
13.	जीएस सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
14.	एम्पायर ई. पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही (प्रस्तुत अभिलेख समूह इकाई से सम्बन्धित हैं)	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	तदैव	तदैव
15.	बी.एस.एण्ड एस इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	हाँ	नही	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	नही	नही
16.	वी. आर. कंट्रोल पैनल्स प्राइवेट लिमिटेड	नही	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	नही	नही	नही	हाँ	हाँ

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.5
(प्रस्तर 5.5.6.1 और 5.5.6.6 में संदर्भित)
लोकेशन प्रभार नहीं लगाने/कम लगाने या छूट को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	योजना कोड	आवंटन की तिथि	क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	प्रीमियम	लोकेशन प्रभार का प्रतिशत	लोकेशन प्रभार नहीं/कम प्रभार/माफ किया गया	एक मुश्त पट्टा किराया 27.5 प्रतिशत की दर से	कुल	कुल राशि पर पाँच प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क	टिप्पणियाँ
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
ए. योजना विवरणिका में एमआईपीएम प्रावधान शामिल नहीं करने के कारण लोकेशन प्रभार नहीं लगाया गया											
1	लीड इंफ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएस-09	31 .03. 2011	46000	14.52	5	0.73	0.20	0.93	0.05	कार्नर भूखण्ड के लिये
2	चंद्रलेखा फाउंडेशन	आईएनएस-09	14.03.2011	40470	13.19	5	0.66	0.18	0.84	0.04	ग्रीन बेल्ट के लिये
3	दिव्या फाउंडेशन	आईएनएस-09	20.01.2011	20234	7.55	5	0.38	0.10	0.48	0.02	ग्रीन बेल्ट के लिये
	योग (अ)						**1.77**	**0.48**	**2.25**	**0.11**	
ब. लोकेशन प्रभारों के नहीं/कम/आरोपण/छूट के अन्य प्रकरण											
1	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	आईएनएस -10-2014	01 .12. 2014	20500	14.72	10	1.47	0.40	1.88	0.09	रोड और कॉर्नर भूखण्ड के लिये
2	श्री आदिचुंचनगिरि शिक्षण ट्रस्ट	आईएनएस -10-2014	08 .08. 2014	60000	33.07	10	3.30	0.91	4.21	0.21	जीनीडा द्वारा माफ कर दिया।
3	वनस्थली जैन सोसाइटी	आईएनएस -10-2014	17.03.2015	10000	8.66	5	0.43	0.12	0.55	0.03	रोड और कॉर्नर भूखण्ड के लिये। जीनीडा ने केवल कॉर्नर के लिये कम शुल्क लिया।
4	स्टेलर पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएस -03	30.05.2005	10117	1.32	5	0.06	0.02	0.08	0.00	नॉलेज पार्क के लिये।
5	जगन्नाथ गुप्ता मेमोरियल	आईएनएस-04	10.02.2006	24282	3.79	5	0.17	0.05	0.22	0.01	नॉलेज पार्क के लिये।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	योजना कोड	आवंटन की तिथि	क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	प्रीमियम	लोकेशन प्रभार का प्रतिशत	लोकेशन प्रभार नहीं/कम प्रभार/माफ किया गया	एक मुश्त पट्टा किराया 27.5 प्रतिशत की दर से	कुल	कुल राशि पर पाँच प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क	टिप्पणियाँ
1	**2**		**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
6	विनायक एजुकेशन सोसाइटी	आईएनएस -04	14.08.2006	20250.88	3.79	5	0.19	0.05	0.24	0.01	नॉलेज पार्क के लिये।
7	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	आईएनएस -04	13.04.2006	12284.09	1.87	5	0.10	0.03	0.13	0.01	नॉलेज पार्क के लिये।
8	जे.एस. फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड	आईएनएस -04	10.07.2006 (स्थानांतरित 14.07.2010)	20000	3.79	5	0.19	0.05	0.24	0.01	ग्रीन बेल्ट एवं कॉर्नर भूखण्ड हेतु। जीनीडा ने केवल कॉर्नर के लिये कम शुल्क लिया।
9	गुड एनफ एजुकेशनल ट्रस्ट	आईएनएस-05	14.11.2011	41000	13.32	5	0.67	0.18	0.85	0.04	रोड और कॉर्नर भूखण्ड के लिये। जीनीडा ने केवल सड़क के कम शुल्क लिया।
	योग (ब)						**6.58**	**1.81**	**8.39**	**0.41**	
	महायोग (अ+ब)						**8.35**	**2.29**	**10.64**	**0.52**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.6
(प्रस्तर 5.5.6.2 में संदर्भित)
मेगा निवेश इकाइयों को दी गई छूट को वापस लेने में विफल रहने के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	छूट के पहले कुल प्रीमियम	मेगा निवेश इकाई के लिये छूट (प्रीमियम का 25 प्रतिशत)	छूट की अनुमति देने की तिथि	मार्च 2021 तक छूट देने की अवधि (महीनों में)	छूट पर ब्याज (आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10 (कॉलम.7* कॉलम 9*8%*12)**
1.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	59	80761.70	17.27	4.32	20.11.2007	160	4.61
2.	एडवांस कंप्युसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	19	100095.25	27.08	6.77	29.12.2008	147	6.63
3.	एस. पी. साईं आईटी प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	17	100020.20	27.08	6.77	07.01.2009	146	6.59
4.	उप्पल हाउसिंग लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	08	105242.00	21.67	4.06	04.03.2008	156	4.22
5.	एस.डी.एस. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	16	107583.14	22.26	5.23	09.05.2008	154	5.37
6.	क्यूबिक इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -II	01	100989.00	20.93	5.23	06.06.2008	153	5.33
7.	टाइम टॉवर इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -II	07	81307.00	17.31	4.32	24.11.2008	148	4.26
8.	आहूजा और आनन्द रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	200	40484.00	9.13	2.28	18.04.2011	119	1.81
9.	एलिगेंट आईटी सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	06	80961.18	17.3	4.32	20.01.2014	86	2.48
10.	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	60	80761.70	17.3	4.32	06.06.2008	153	4.41
11.	सॉलिटेयर सत्यम आईटी पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -II	02	103049.00	20.94	5.23	06.10.2008	149	5.20
12.	शार्प इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	04	80900.42	16.85	4.32	07.05.2010	130	3.74
13.	एग्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -03	4	60000.00	4.86	1.21	02.12.2013	87	0.70
14.	ए.एल. सॉफ्टवेब प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	7	91308.00	27.08	6.77	22.04.2009	143	6.45
15.	एम्पायर पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	05	80941.00	17.28	4.32	16.11.2007	160	4.61
16.	आर.एम.ए. सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन -IV	18	100019.55	27.08	6.77	24.11.2008	148	6.68
17.	अनंत राज इंडस्ट्रीज लिमिटेड	टेकजोन	03	110840.00	20.88	5.22	09.05.2008	154	5.36
18.	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकजोन-II	04	100852.00	21.24	5.18	01.11.2010	124	4.28
19.	गैलेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	202	332169.70	62.52	15.63	27.12.2007	159	16.57
योग						**102.27**			**99.30**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.7
(प्रस्तर 5.5.6.3 में संदर्भित)

वाणिज्यिक दरों से भिन्न अन्य दरो पर आवंटन के माध्यम से पेट्रोल पंप, कार्यालय, दुग्ध बूथ, नर्सिंग होम और अस्पताल के आवंटियों को अनुचित लाभ को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़)

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
(ए) पेट्रोल और सीएनजी पंप और गैस गोदाम																
1	आईएनएस 0120024	31.01.2000	1999-00	भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड	पेट्रोल पम्प	उद्योग केंद्र	एचएफ ए-2	2991	300	8.97	108.07	99.10	10.90	110.00	21.25	187.00
2	आईएनएस 0224092	02.03.2002	2001-02	आईबीपी (एलपीजी डिस्ट्रीब्यूटरशिप)	पेट्रोल पम्प	हरित क्षेत्र धारा 40-41	जी 3	1000	1200	12.00	45.50	33.50	3.69	37.19	19.17	57.03
3	आईएनएस 0326138	22.06.2002	2002-03	इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड	पेट्रोल पम्प	बी.जेड.पी. क्षेत्र	2,1	6000	600	36.00	300.50	264.50	29.10	293.60	18.83	442.28
योग (अ) मई 2003 तक								**9991**		**56.97**	**454.07**	**397.10**	**43.68**	**440.78**		**686.31**
4	आईएनएस 0326140	23.07.2003	2003-04	इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड	पेट्रोल पम्प	डेल्टा-01	पीपी-1	1150	650	7.48	58.00	50.53	5.56	56.08	17.83	79.99
5	आईएनएस 0427033	29.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	सीएनजी स्टेशन	बीटा-02	सीएनजी	2250	1250	28.13	196.47	168.35	18.52	186.86	14.92	223.04
6	आईएनएस 0427034	29.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	तदैव	आई टी पार्क	8/1	1485	1250	18.56	129.92	111.35	12.25	123.60	14.92	147.53
7	आईएनएस 0427032	29.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	तदैव	नॉलेज पार्क-05	सीएनजी	1200	1250	15.00	105.12	90.12	9.91	100.03	14.92	119.40
8	आईएनएस 0427030	30.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	तदैव	नॉलेज पार्क-03	सीएनजी	2250	1250	28.13	196.47	168.35	18.52	186.86	14.92	223.04
9	आईएनएस 0427031	30.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	तदैव	होंडा सीएल के सामने	सीएनजी	1485	1250	18.56	129.92	111.35	12.25	123.60	14.92	147.53
10	आईएनएस 0427029	30.05.2006	2006-07	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	तदैव	होंडा सीएल के सामने	सीएनजी	1485	1250	18.56	129.92	111.35	12.25	123.60	14.92	147.53
11	आईएनएस 0427108	24.01.2008	2007-08	इंद्रप्रस्थ गैस लिमिटेड।	सिटी गेट स्टेशन	इकोटेक-I (विस्तार)	सिटी स्टेशन	1593	1500	23.90	191.16	167.27	18.40	185.66	13.33	197.99

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
12	आईएनएस 0900005	07.04.2010	2010-11	विनय कुमार शुक्ल	गैस गोदाम	हरित क्षेत्र	जी 5	1024	4000	40.96	225.28	184.32	20.28	204.60	11	180.05
योग (अ) जून 2003 के बाद								**13922**		**199.27**	**1362.25**	**1162.98**	**127.93**	**1290.91**		**1466.09**
योग (अ)								**23913**		**256.24**	**1816.32**	**171.61**	**171.61**	**1731.69**		**2152.40**
(ब) दुग्ध बूथ																
1	आईएनएसटी 22026/1	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	अल्फा-01	एमवी 1	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
2	आईएनएसटी 22026/2	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	अल्फा-02	एमवी 5	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
3	आईएनएसटी 22026/3	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	बीटा-01	एमवी 3	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
4	आईएनएसटी 22026/4	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	बीटा-02	एमवी 4	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
5	आईएनएसटी 22026/5	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	डेल्टा-01	एमवी 13	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
6	आईएनएसटी 22026/7	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	डेल्टा -02	एमवी 15	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
7	आईएनएसटी 22026/6	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	गामा -01	एमवी 9	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
8	आईएनएसटी 22026	29.05.1999	1999-00	मदर डेयरी फ्रूट एण्ड वेजिटेबल लिमिटेड।	दुग्ध बूथ	गामा-02	एमवी 11	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	21.92	7.21
9	आईएनएस 0120059	17.07.2000	2000-01	पराग डेयरी	दुग्ध बूथ	अल्फा-01	एम 2	100	300	0.30	4.00	3.70	0.41	4.11	20.75	6.82
10	आईएनएस 0120059/1	17.07.2000	2000-01	पराग डेयरी	दुग्ध बूथ	अल्फा-02	एमवी -5ए/1	20	300	0.06	0.80	0.74	0.08	0.82	20.75	1.36
11	आईएनएस 0120059/2	17.07.2000	2000-01	पराग डेयरी	दुग्ध बूथ	बीटा-01	एमवी -8	20	300	0.06	0.80	0.74	0.08	0.82	20.75	1.36
12	आईएनएस 0120059/3	17.07.2000	2000-01	पराग डेयरी	दुग्ध बूथ	बीटा-02	एमवी -9ए	20	300	0.06	0.80	0.74	0.08	0.82	20.75	1.36
13	आईएनएस 0120059/4	17.07.2000	2000-01	पराग डेयरी	दुग्ध बूथ	गामा-02	एमवी -12/ए	20	300	0.06	0.80	0.74	0.08	0.82	20.75	1.36
योग (ब) मई 2003 तक								**980**		2.94	39.20	36.26	3.99	40.25		69.93

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**
14	आईएनएस 0326009	11.06.2003	2003-04	वन्दना सिंह	दुग्ध बूथ	कोट के पास	जी-7	1024	1200	12.29	51.70	39.41	4.34	43.75	17.83	62.41
योग (ब) जून 2003 के बाद								**1024**		12.29	51.70	39.41	4.34	43.75		62.41
						योग (ब)		**2004**		15.23	90.90	75.67	8.32	84.00		132.34
(स) कार्यालय																
1	आईएनएस 0326139	04.03.1999	1999-00	इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड	व्यवसायिक कार्यालय	उद्योग विहार	41	10000	300	30.00	360.40	330.40	36.34	366.74	22.17	650.45
2	आईएनएस 0326139/1	30.03.1999	1999-00	इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड	तदैव	उद्योग केंद्र	एचएफ1	6000	1400	84.00	216.40	132.40	14.56	146.96	22.08	259.59
3	आईएनएस 0120056	05.09.2000	2000-01	नोएडा गैस एजेंसियां	तदैव	अल्फा -02	7	1050	90	0.95	38.20	37.26	3.86	38.91	20.67	64.34
4	आईएनएस 0120088	21.02.2003	2002-03	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड	तदैव	टॉय सिटी / अल्फा -1	ईएसएस	3000	1200	36.00	150.50	114.50	12.60	127.10	18.17	184.75
						योग (स) मई 2003 तक		**20050**	**2990**	150.95	765.50	614.56	67.36	679.71		1159.13
5	आईएनएस 0326043	25.03.2004	2003-04	साइबर जी इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	व्यवसायिक कार्यालय	नालेज पॉर्क-03	30/1	1165	1920	22.37	64.58	42.20	4.64	46.84	17.08	64.00
6	आईएनएस 0528013	14.11.2008	2008-09	ग्लोबस बिजनेस पार्क प्राइवेट लिमिटेड	स्वंय के उपयोग के लिये कार्यालय	टेकज़ोन-IV	01	10000	8800	880.00	2000.00	1120.00	123.20	1243.20	12.5	1243.20
7	आईएनएस 0528003	14.11.2008	2008-09	ओरिएंटल स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग (पी) लिमिटेड।	तदैव	टेकज़ोन-IV	3	20008	7900	1580.59	4001.50	2420.91	266.30	2687.21	12.5	2687.21
8	आईएनएस 0528015	14.11.2008	2008-09	स्कैनटेक (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	6	2000	10000	200.00	400.00	200.00	22.00	222.00	12.5	222.00
9	आईएनएस 0528006	14.11.2008	2008-09	शिरडी इंडस्ट्रीज लिमिटेड।	तदैव	टेकज़ोन-IV	7	2000	10000	200.00	400.00	200.00	22.00	222.00	12.5	222.00
10	आईएनएस S0528039	14.11.2008	2008-09	हिललॉक प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	17	4000	10000	400.04	800.08	400.04	44.00	444.04	12.5	444.04
11	आईएनएस 0528038	14.11.2008	2008-09	मीरा इंफ्रा डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	18	4000	10000	400.04	800.08	400.04	44.00	444.04	12.5	444.04

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
12	आईएनएस 0528004	14.11.2008	2008-09	लक्ष्मी पब्लिकेशन प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	19	4000	10000	400.04	800.08	400.04	44.00	444.04	12.5	444.04
13	आईएनएस 0528009	14.11.2008	2008-09	न्यू एज इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड।	तदैव	टेकज़ोन-IV	20	4000	10000	400.04	800.08	400.04	44.00	444.04	12.5	444.04
14	आईएनएस 0528012	14.11.2008	2008-09	प्रकाश कलर्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	24	4000	10000	400.00	800.00	400.00	44.00	444.00	12.5	444.00
15	आईएनएस 0528017	14.11.2008	2008-09	सेम्को इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	29	5000	9600	480.00	1000.00	520.00	57.20	577.20	12.5	577.20
16	आईएनएस 0528036	14.11.2008	2008-09	अमानत बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड।	तदैव	टेकज़ोन-IV	37	2034	10000	203.45	406.89	203.45	22.38	225.83	12.5	225.83
17	आईएनएस 0528011	14.11.2008	2008-09	के.डी.पी. इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	43	2001	10000	200.07	400.14	200.07	22.01	222.08	12.5	222.08
18	आईएनएस 0528041	16.02.2009	2008-09	फ्रिस्कॉन इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	30	2001	10000	200.07	400.14	200.07	22.01	222.08	12.17	216.22
19	आईएनएस 0629003	27.02.2009	2008-09	पटेल इंजीनियरिंग लिमिटेड।	तदैव	टेकज़ोन-IV	21	4000	10000	400.04	800.08	400.04	44.00	444.04	12.17	432.32
20	आईएनएस 0629002	27.02.2009	2008-09	ट्राई स्टार बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	28	4000	10000	400.00	800.00	400.00	44.00	444.00	12.17	432.28
21	आईएनएस 0629007	27.02.2009	2008-09	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	36	2034	10000	203.45	406.89	203.45	22.38	225.83	12.17	219.87
22	आईएनएस 0900016	12.01.2011	2010-11	एफ.एस.एल. कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	14	2000	10000	200.03	440.06	240.03	26.40	266.44	10.25	218.48
23	आईएनएस 0900015	12.01.2011	2010-11	फ्रंटलाइन सिक्योरिटीज लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	15	2500	10000	250.02	550.04	300.02	33.00	333.02	10.25	273.08
24	आईएनएस 0900034	16.03.2011	2010-11	मेसर्स जिज अपेरल्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	15/1	2500	10000	250.00	550.00	300.00	33.00	333.00	10.13	269.86
25	आईएनएस 0900036	18.03.2011	2010-11	स्वर्णिम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	नालेज पॉक-05	211	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.13	215.89
26	आईएनएस 0900040	31.03.2011	2010-11	प्रतिष्ठा रीयलसीएम प्राइवेट लिमिटेड	व्यवसायिक कार्यालय	नालेज पॉक-05	205	4100	10000	410.00	902.00	492.00	54.12	546.12	10.08	440.39
27	आईएनएस 0900076	31.03.2011	2010-11	ग्रेटर नोएडा छात्रावास	व्यवसायिक कार्यालय	नालेज पॉक-05	206	4080	10000	408.00	897.60	489.60	53.86	543.46	10.08	438.25

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
28	आईएनएस 0900054	31.03.2011	2010-11	नेबुला अपेरल्स प्राइवेट लिमिटेड	स्वंय के उपयोग के लिये कार्यालय	नालेज पॉक-05	207	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.08	214.82
29	आईएनएस 0900051	31.03.2011	2010-11	सीशेल निर्माण प्राइवेट लिमिटेड	व्यवसायिक कार्यालय	नालेज पॉक-05	208	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.08	214.82
30	आईएनएस 0900047	31.03.2011	2010-11	एंबिट बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	स्वंय के उपयोग के लिये कार्यालय	नालेज पॉक-05	209	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.08	214.82
31	आईएनएस 0900069	31.03.2011	2010-11	सेवियर बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड।	स्वंय के उपयोग के लिये कार्यालय	नालेज पॉक-05	210	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.08	214.82
32	आईएनएस 0900067	31.03.2011	2010-11	एस.वी.सी. एसोसिएट्स	व्यवसायिक कार्यालय	नालेज पॉक-05	212	2000	10000	200.00	440.00	240.00	26.40	266.40	10.08	214.82
33	आईएनएस 0900044	31.03.2011	2010-11	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	स्वंय के उपयोग के लिये कार्यालय	नालेज पॉक-05	213	2060	10000	206.00	453.20	247.20	27.19	274.39	10.08	221.27
34	आईएनएस 0900043	31.03.2011	2010-11	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	नालेज पॉक-05	214	2300	10000	230.00	506.00	276.00	30.36	306.36	10.08	247.05
35	आईएनएस 0900039	31.03.2011	2010-11	कसाना बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	31	2001	1000	20.01	440.16	420.15	46.22	466.37	10.08	376.08
36	आईएनएस 0900061	31.03.2011	2010-11	एस.जे.पी. इंफ्राकॉन लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	32	2001	10000	200.07	440.16	240.09	26.41	266.50	10.08	214.91
37	आईएनएस 0900075	31.03.2011	2010-11	ट्रिनिटी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	टेकज़ोन-IV	33	2001	10000	200.07	440.16	240.09	26.41	266.50	10.08	214.91
38	आईएनएस 0900048	31.03.2011	2010-11	अशोक कुमार सक्सेना	तदैव	टेकज़ोन-IV	42	2001	10000	200.07	440.16	240.09	26.41	266.50	10.08	214.91
योग (स) जून 2003 के बाद								**115788**		10744.47	23780.07	13035.60	1433.92	14469.52		13403.55

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
योग (स)								**135837**		10895.41	24545.57	13650.16	1501.28	15149.23		14562.68
(द) नर्सिंग होम																
1	आईएनएसटी 22043	06.12.1993	1993-94	जनक टंडन नर्सिंग होम	नर्सिंग होम	बीटा -01	एनएच -6	549.78	1200	6.60	13.06	6.46	0.71	7.17	27.25	15.63
2	आईएनएसटी 22016	06.12.1993	1993-94	दयाल मेडिकेयर	तदैव	बीटा -01	एनएच -7	507.08	1200	6.08	12.04	5.96	0.66	6.61	27.25	14.41
3	आईएनएसटी 22015	11.12.1996	1996-97	डॉ हर्षवर्धन और डॉ सुनीता	तदैव	गामा -01	एनएच -11	800.12	1500	12.00	19.00	7.00	0.77	7.77	24.25	15.07
4	आईएनएसटी 22008	06.03.1999	1998-99	स्वदेश कुमार और मुक्ता मणि	तदैव	बीटा -02	एनएच -10	506.25	2000	10.13	18.63	8.50	0.94	9.44	22.17	16.74
5	आईएनएस 0120028	18.02.2000	1999-00	श्री कृष्ण नर्सिंग होम	तदैव	स्वर्ण नगरी	एनएच -22डी	1000.00	2200	22.00	36.40	14.40	1.58	15.98	21.21	27.11
6	आईएनएस 0120026	09.08.2000	2000-01	बालाजी फैमिली केयर इंस्टिट्यूट	तदैव	स्वर्ण नगरी	एनएच -22ए	1120.00	2200	24.64	40.24	15.60	1.72	17.32	20.75	28.75
7	आईएनएस 0120020	19.03.2001	2000-01	ग्रेटर नोएडा डायग्नोस्टिक सेंटर	तदैव	अल्फा-02	एनएच -4	859.58	2200	18.91	31.34	12.43	1.37	13.80	20.17	22.27
8	आईएनएस 0224101	09.05.2001	2001-02	ग्रेटर नोएडा हेल्थ एण्ड रिसर्च इंस्टिट्यूट	तदैव	बिल्डर्स क्षेत्र	एनएच -27	5497.50	1500	82.46	225.40	142.94	15.72	158.66	20.00	253.86
9	आईएनएस 0224048	30.08.2001	2001-02	डॉ. राकेश कुमार प्रभाकर	तदैव	अल्फा-02	एनएच -10	1000.00	2200	22.00	45.50	23.50	2.59	26.09	19.67	41.06
10	आईएनएस 0224081	12.11.2001	2001-02	ग्रेटर नोएडा जैन मेडिकल एण्ड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	अल्फा-02	5	500.00	2200	11.00	23.00	12.00	1.32	13.32	19.50	20.78
11	आईएनएस 0120057	24.11.2001	2001-02	ग्रेटर नोएडा जैन मेडिकल एण्ड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	अल्फा-02	एनएच 5	1000.00	2000	20.00	45.50	25.50	2.81	28.31	19.42	43.98
12	आईएनएस 0224053	29.11.2001	2001-02	कल्पना भार्गव एजुकेशन एण्ड हेल्थ सेंटर ट्रस्ट	तदैव	फी-02	एनएच -29	997.25	2200	21.94	45.39	23.45	2.58	26.03	19.42	40.44
13	आईएनएस 0224035	02.01.2002	2001-02	डॉ बृजेश चंद्र गर्ग	तदैव	गामा -02	एनएच -16	1665.61	2200	36.64	72.12	35.48	3.90	39.38	19.33	60.90
14	आईएनएस 0120003	04.04.2002	2002-03	शारदा हॉस्पिटल एण्ड	तदैव	गामा -02	एनएच -15	1063.48	2200	23.40	53.36	29.96	3.30	33.26	19.08	50.77

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
				गेरिअटिक हेल्थ केयर सेंटर												
15	आईएनएस 0224025	05.04.2002	2002-03	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	ओमेगा -01	एनएच -34	1067.23	2200	23.48	53.53	30.05	3.31	33.35	19.08	50.91
16	आईएनएस 0120087	10.04.2002	2002-03	डिप्लोमैटिक मेडिकल एण्ड डेंटल इंस्टिट्यूट	तदैव	डेल्टा -01	एनएच -17	1330.77	2200	29.28	65.38	36.11	3.97	40.08	19.08	61.18
17	आईएनएस 0224026	03.05.2002	2002-03	नवीन मेडिकेयर प्राइवेट लिमिटेड,	तदैव	अल्फा-02	एनएच -3	1000.00	2200	22.00	50.50	28.50	3.14	31.64	19.00	48.09
18	आईएनएस 0224100	04.05.2002	2002-03	वेंकटेश हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	डेल्टा -01	एनएच -18	1062.50	2200	23.38	53.31	29.94	3.29	33.23	19.00	50.51
19	आईएनएस 0224106	05.06.2002	2002-03	गोयल हेल्थ सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	डेल्टा-02	19/1	1000.00	2400	24.00	50.50	26.50	2.92	29.42	18.92	44.53
20	आईएनएसटी 22006/ए	26.12.2002	2002-03	डॉ. आरके शर्मा	तदैव	बीटा-01	एनएच-9	680.75	2400	16.34	34.54	18.20	2.00	20.20	18.33	29.62
21	आईएनएस 0326007	27.02.2003	2002-03	दयाल हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	तदैव	डेल्टा-02	एनएच-20	1000.02	2400	24.00	50.50	26.50	2.92	29.42	18.17	42.76
योग (द) मई 2003 तक								**24208**		480.27	1039.24	558.97	61.49	620.46		979.37
22	आईएनएस 0326029	25.06.2003	2003-04	आइवरी अस्पताल प्राइवेट लिमिटेड	नर्सिंग होम	रो-01	एनएच -25	874.39	2400	20.99	44.22	23.23	2.56	25.79	17.83	36.79
23	आईएनएस 0224076	05.07.2003	2003-04	यथार्थ हॉस्पिटल एण्ड ट्रॉमा केयर सर्विस प्राइवेट लिमिटेड	नर्सिंग होम	ओमेगा-01	एनएच -32	1542.80	2800	43.20	74.93	31.73	3.49	35.22	17.83	50.24
24	आईएनएस 0326166	12.08.2003	2003-04	संजीवनी नर्सिंग होम	नर्सिंग होम	गामा-01	एनएच -14	1444.00	2800	40.43	70.48	30.05	3.31	33.35	17.83	47.57
25	आईएनएस 0326135	25.03.2004	2003-04	डॉ. नमिता गुप्ता	नर्सिंग होम	पाई-01	एनएच -35	1100.35	2800	30.81	60.02	29.21	3.21	32.42	17.08	44.30
26	आईएनएस 0326136	25.05.2004	2004-05	डॉ. बीपी सिंह	नर्सिंग होम	डेल्टा-03	एनएच -21	1000.00	2800	28.00	60.50	32.50	3.58	36.08	16.92	48.84
योग (द) जून 2003 के बाद								**5962**		163.43	310.14	146.72	16.14	162.85		227.73
योग (द)								**30169.46**		643.70	1349.38	705.69	77.63	783.31		1207.10
(य) अस्पताल																
1	आईएनएसटी	11.02.1999	1998-99	कैलाश अस्पताल	अस्पताल	नॉलेज पार्क -01	23,26	15000.00	1670	250.50	520.40	269.90	29.69	299.59	22.25	533.27

क्र.सं.	आवंटी संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन की अवधि	आवंटी का नाम	श्रेणी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (प्रति वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम	वाणिज्यिक दर पर प्रीमियम	प्रीमियम में अन्तर	11 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया	अनुचित लाभ की राशि	अवधि (वर्ष में)	आठ प्रतिशत की दर से ब्याज (मार्च 21 तक)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	22055			प्राइवेट लिमिटेड												
2	आईएनएस S0224096	20.03.2002	2001-02	कैलाश अस्पताल प्राइवेट लिमिटेड	अस्पताल	नॉलेज पार्क -01	26	7000.00	1050	73.50	315.50	242.00	26.62	268.62	19.08	410.02
3	आईएनएस 0120049	17.04.2002	2002-03	मेट्रो इंस्टीट्यूट ऑफ मेडिकल साइंस प्राइवेट लिमिटेड	अस्पताल	नॉलेज पार्क -03	41	10844.72	850	92.18	538.51	446.33	49.10	495.43	19.08	756.22
योग (य) मई 2003 तक								**32845**		416.18	1374.41	958.23	105.41	1063.64		1699.52
4	आईएनएस 0326119	02.06.2003	2003-04	शिवालिक नर्सिंग होम प्राइवेट लिमिटेड	अस्पताल	नॉलेज पार्क-03	40सी	4047.00	4000	161.88	202.85	40.97	4.51	45.48	17.92	65.20
5	आईएनएस 0528027	03.09.2008	2008-09	मैक्स हेल्थकेयर इंस्टीट्यूट लिमिटेड	अस्पताल	एटा -01	एचओ -01	17200.00	7082	1218.10	3440.00	2221.90	244.41	2466.30	12.67	2499.84
6	आईएनएस 10-1400001	05.08.2014	2014-15	यथार्थ हॉस्पिटल एण्ड ट्रामा केयर सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	अस्पताल	ओमेगा -01	एचओ -1	4085.00	14500	592.33	1807.41	1215.08	133.66	1348.74	6.75	728.32
7	आईएनएस 10-1400025	01.12.2014	2014-15	एपीमेडी सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	अस्पताल	सेक्टर -03	एचओ -2	5000.00	14500	725.00	2212.25	1487.25	163.60	1650.85	6.42	847.88
8	आईएनएस 10-1400053	17.03.2015	2014-15	श्री कृष्णा लाइफ लाइन सुपर स्पेशलिटी हॉस्पिटल लिमिटेड।	अस्पताल	स्वर्ण नगरी	एफ-14/1,2	5000.00	29000	1450.00	2212.25	762.25	83.85	846.10	6.08	411.54
9	आईएनएस 10-1400068	04.06.2015	2015-16	साई नेक्स्ट जनरेशन डायग्नोसिस प्राइवेट लिमिटेड।	अस्पताल	सेक्टर -12	एचओ -01	5000.00	16160	808.00	2309.50	1501.50	165.17	1666.67	5.92	789.33
योग (य) जून 2003 के बाद								**40332**		4955.31	12184.26	7228.95	795.18	8024.13		5342.12
योग (य)								**73176.72**		5371.49	13558.67	8187.18	900.59	9087.77		7041.64
योग (अ+ब+स+द+य) मई 2003 तक								**88074**		1109.51	3672.43	2562.91	281.92	**2844.83**		4594.26
योग (अ+ब+स+द+य) जून 2003 के बाद								**177028**		16074.76	37688.42	21613.66	2377.50	**23991.16**		20501.90
योग (अ+ब+स+द+य)								**265102**		17182.07	41360.84	24178.78	2659.42	**26836.00**		**25096.16**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.8
(प्रस्तर 5.5.6.10 में संदर्भित)
परियोजनाओं के विलम्ब से पूर्ण होने पर शास्ति नहीं लगाने/कम लगाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम	पट्टा विलेख की तिथि	पूर्ण होने की नियत तिथि	पूर्ण होने की वास्तविक तिथि[21]	पूर्ण होने में विलम्ब (महीनों में)	विलम्ब हेतु शास्ति की कुल धनराशि	आरोपित शास्ति	शुद्ध वसूली योग्य शास्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	फोर सीजन्स फाउंडेशन	बीजेडपी	4ए	113316.00	13.31	26.07.2006	25.07.2009	30.07.2014	61	5.72	3.81	1.91
2	एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	नॉलेज पार्क-03	49	60954.52	7.92	09.01.2006	08.01.2009	10.02.2017	98	6.34	0.47	5.87
3	गुड एनफ एजुकेशन ट्रस्ट	टेकज़ोन-IV	06	41282.74	14.08	09.03.2009	08.03.2012	08.03.2018	73	8.24	0	8.24
4	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवेपलमेंट सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	एचएस -57	20500.00	14.73	29.07.2015	28.07.2018	30.05.2019	10	0.74	0	0.74
5	विनायक एजुकेशन सोसाइटी	नॉलेज पार्क -02	6बी	20250.88	3.84	15.03.2007	14.03.2010	28.02.2017	84	2.76	0.36	2.40
6	श्री साईंकृपा सोसाइटी	डेल्टा-03	एफ -5	6435.55	1.01	25.07.2008	25.07.2011	09.01.2014	30	0.15	0.02	0.13
7	बेनेट इस्टिट्यूट ऑफ हायर एजुकेशन	टेकज़ोन -II	10,11,8,9	275390.00	133.29	20.07.2016	20.07.2019	31.03.2021	21	14.00	0.00	14.00
8	साकेत एजुकेशन सोसाइटी	बीजेडपी क्षेत्र	2	202429.15	17.37	06.05.2006	05.05.2009	31.03.2021	143	33.00	0.00	33.00
9	49 बटालियन पीएसी	टेकज़ोन -VII	पीएसी	194595.14	77.45	08.08.2014	07.08.2017	31.03.2021	44	20.14	0.00	20.14
10	सनहिल हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	12ए	121410.00	33.23	21.10.2009	20.10.2012	31.03.2021	102	35.89	0.00	35.89
11	आई केयर हेल्थ प्रोजेक्ट्स एण्ड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड	बीजेडपी क्षेत्र	4	118577.00	13.30	26.07.2006	25.07.2009	31.03.2021	141	24.74	0.00	24.74
12	कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	22	116966.00	29.78	22.02.2011	21.02.2014	31.03.2021	86	22.63	0.00	22.63
13	ग्लोबल फाउंडेशन फॉर लर्निंग एण्ड एक्सीलेंस	नॉलेज पार्क -03	48ए	82183.00	13.81	04.10.2006	03.10.2009	31.03.2021	138	24.86	0.00	24.86

[21] अपूर्ण परियोजनाओं के मामलों में, शास्ति की गणना 31 मार्च 2021 तक की गई है।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम	पट्टा विलेख की तिथि	पूर्ण होने की नियत तिथि	पूर्ण होने की वास्तविक तिथि[21]	पूर्ण होने में विलम्ब (महीनों में)	विलम्ब हेतु शास्ति की कुल धनराशि	आरोपित शास्ति	शुद्ध वसूली योग्य शास्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14	सेंट जेवियर्स एजुकेशन ट्रस्ट	नॉलेज पार्क -05	226,227	81156	46.66	07.10.2015	06.10.2018	31.03.2021	33	7.70	0.00	7.70
15	सीमा सुरक्षा बल	नॉलेज पार्क -05	39	77563	35.70	08.07.2013	07.07.2016	31.03.2021	57	13.92	0.00	13.92
16	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड	रिक्रिएशनल ग्रीन	ईएसएस	64000.00	9.60	03.12.2012	03.12.2015	31.03.2021	64	4.42	0.00	4.42
17	श्री आदिचुंचनगिरि शिक्षण ट्रस्ट	टेकज़ोन -VII	2	60000	33.07	17.10.2014	16.10.2017	31.03.2021	42	7.94	0.00	7.94
18	एल.ई.ए.डी. इंफ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	एचएस 3	46000	14.52	20.05.2013	19.05.2016	31.03.2021	59	5.95	0.00	5.95
19	सनहिल हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	12बी	40500.00	13.20	16.05.2011	15.05.2014	31.03.2021	83	9.31	0.00	9.31
20	चंद्रलेखा फाउंडेशन	टेकज़ोन-IV	एचएस -1	40470	13.19	09.10.2014	08.10.2017	31.03.2021	42	3.17	0.00	3.17
21	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड	ग्राम–घरबरा	ईएसएस	35000.00	5.25	14.12.2012	14.12.2015	31.03.2021	64	2.42	0.00	2.42
22	केवल राम गुप्ता फांउडेशन	नॉलेज पार्क -05	41	28449.88	10.27	31.08.2012	31.08.2015	31.03.2021	67	5.03	0.00	5.03
23	शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसाइटी	सेक्टर-20	एचएस-01	27000	35.63	19.10.2016	19.10.2019	31.03.2021	18	3.21	0.00	3.21
24	श्यामा एजुकेशनल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	33	24999.95	10.21	20.01.2011	19.01.2014	31.03.2021	87	7.96	0.00	7.96
25	रेडियंट पब्लिशर्स एण्ड इन्फार्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	204	24000	3.93	10.10.2014	09.10.2017	31.03.2021	42	0.94	0.00	0.94
26	जगन्नाथ गुप्ता मेमोरियल एजुकेशन सोसाइटी	नॉलेज पार्क -03	48/4	21725.55	3.39	23.02.2006	22.02.2009	31.03.2021	146	6.64	0.00	6.64
27	जी.बी. एजुकेशनल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -03	29/2	20328.36	2.77	29.05.2007	28.05.2010	31.03.2021	131	4.60	0.00	4.60
28	दिव्या फाउंडेशन	टेकज़ोन-IV	23	20302.00	7.57	22.02.2011	21.02.2014	31.03.2021	86	5.75	0.00	5.75
29	जे.एस. फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	23	20400.8	4.06	31.08.2010	30.08.2013	31.03.2021	92	3.74	0.00	3.74

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम	पट्टा विलेख की तिथि	पूर्ण होने की नियत तिथि	पूर्ण होने की वास्तविक तिथि[21]	पूर्ण होने में विलम्ब (महीनों में)	विलम्ब हेतु शास्ति की कुल धनराशि	आरोपित शास्ति	शुद्ध वसूली योग्य शास्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
30	दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी	नॉलेज पार्क -05	230	20000	14.46	12.06.2015	11.06.2018	31.03.2021	34	2.46	0.00	2.46
31	स्टेलर पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -03	17/1	10000.62	1.30	26.04.2006	25.04.2009	31.03.2021	144	2.50	0.00	2.50
32	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	नॉलेज पार्क -03	25/2	12284.09	1.92	31.03.2010	30.03.2013	31.03.2021	97	1.96	0.00	1.96
33	वनस्थली जैन सोसाइटी	जीटा-01	एचएस -32	10000.00	9.09	06.08.2015	05.08.2018	31.03.2021	32	1.45	0.00	1.45
34	ज्ञान गंगोत्री एजुकेशनल सोसाइटी	सेक्टर-10	एचएस -2	8500	8.56	18.04.2016	18.04.2019	31.03.2021	24	1.03	0.00	1.03
35	सुशीला सेवा संस्थान	चाई-03	एनएस -83	1000	0.45	23.12.2008	23.12.2011	31.03.2021	112	0.66	0.00	0.66
36	फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	डेल्टा-03	एनएस - 30बी	1000	1.16	29.06.2015	28.06.2018	31.03.2021	34	0.20	0.00	3.74
विलम्बित/अपूर्ण परियोजना में कुल शास्ति की धनराशि										**302.14**	**4.66**	**297.48**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.9
(प्रस्तर 5.5.7.1 में संदर्भित)
संस्थागत भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट की तिथि	चेकलिस्ट के अनुसार प्रीमियम की धनराशि	चेकलिस्ट के अनुसार वार्षिक पट्टा किराया की धनराशि	पट्टा विलेख के निष्पादन की नियत तिथि (चेकलिस्ट निर्गत करने से 30 दिन)	निष्पादित पट्टा विलेख की तिथि[22]	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब (महीनों में)	शास्ति की धनराशि	टिप्पणियाँ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड	19.05.2010	08.07.2010	29.78	0.74	06.08.2010	22.02.2011	7	0.43	शास्ति की गणना मासिक आधार पर की जाती है
2.	लीड इंफ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	31.03.2011	04.03.2013	14.52	0.36	02.04.2013	20.05.2013	2	0.06	
3.	केवल राम गुप्ता फाउंडेशन	31.03.2011	08.02.2012	10.27	0.26	08.03.2012	31.08.2012	6	0.13	
4.	एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड	13.03.2006	03.07.2017	9.05	0.23	01.08.2017	निष्पादित नही किया गया	44	2.39	प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.09.2014 के अनुसार
5.	पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति	01.03.2011	23.09.2016	0.63	0.02	22.10.2016	निष्पादित नही किया गया	54	0.24	
6.	बेनेट इंस्टिट्यूट ऑफ हायर एजुकेशन	01.12.2014	19.06.2015	133.29	3.33	18.07.2015	20.07.2016	13	3.75	
पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित करने की कुल धनराशि									**7.00**	
प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 09.09.2014 के अनुसार पट्टा विलेख के विलम्बित निष्पादन पर शास्ति के सम्बन्ध में, शास्ति की दर पहले महीने के लिए कोई शुल्क नहीं, पहले वर्ष के लिए: अनुपातिक आधार पर 12 महीने के पट्टा किराए के बराबर, दूसरे वर्ष के लिए: 12 महीने के पट्टा किराया का 1.5 गुना और आगे बढ़ाई गई अवधि के लिए: प्रति माह कुल प्रीमियम का एक प्रतिशत									

स्रोत: जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[22] जिन प्रकरणों में पट्टा विलेख 31 मार्च 2021 तक निष्पादित नहीं किया गया था, उन प्रकरणों में अर्थदण्ड की गणना 31 मार्च 2021 तक की गई है।

परिशिष्ट–5.5.10
(प्रस्तर 5.5.7.1 में संदर्भित)
आईटी भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	शुद्ध प्रीमियम	वार्षिक पट्टा किराया	चेकलिस्ट जारी करने की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन की नियत तिथि	पट्टा विलेख की वास्तविक तिथि	पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब (महीनों में)	शास्ति की धनराशि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 (6*10/12)
1.	ए.एल. सॉफ्टवेब प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	7	20.31	0.46	12.07.2011	11.08.2011	31.10.2012	14	**0.54**
2.	एडवांस कंप्युसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	19	20.33	0.51	03.08.2009	02.09.2009	03.02.2010	5	**0.21**
3.	एग्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क-03	4	3.7	0.12	30.05.2014	29.06.2014	27.05.2015	10	**0.10**
4.	आहुजा एण्ड आनंद रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क-05	200	6.85	0.17	13.10.2009	12.11.2009	08.09.2011	21	**0.30**
5.	एस्कॉट प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	10	20.31	0.51	15.01.2010	14.02.2010	29.01.2013	35	**1.48**
6.	एम्पायर ई. पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	05	12.97	0.32	10.01.2008	09.02.2008	12.09.2008	7	**0.19**
7.	जी.एस. सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक-I	72	3.83	0.10	25.02.2008	26.03.2008	29.07.2008	4	**0.03**
8.	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	60	12.95	0.32	08.01.2008	07.02.2008	27.01.2011	35	**0.94**
9.	ओशन इन्फ्राहाइट्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	11	27.08	0.68	14.05.2011	13.06.2011	23.07.2013	25	**1.41**
10.	पिवटल इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	33ए	7.52	0.19	28.05.2013	27.06.2013	31.01.2014	7	**0.11**
11.	एस.पी.साईं आईटी प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	17	20.31	0.51	13.10.2009	12.11.2009	28.12.2011	25	**1.06**
12.	शार्प इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	04	16.85	0.42	12.07.2011	11.08.2011	25.10.2012	14	**0.49**
13.	स्टेलर इन्फार्मेटिक्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	77	3.83	0.10	03.03.2008	02.04.2008	01.02.2013	57	**0.45**
14.	वी आर कंट्रोल पैनल्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	4/12	1.16	0.029	21.06.2016	21.07.2016	05.02.2019	30	**0.07**
15.	बी एस एण्ड एस इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	4/10	1.16	0.029	09.08.2014	08.09.2014	04.09.2017	35	**0.08**
16.	मैग्नमिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	4/13	1.16	0.029	21.06.2016	21.07.2016	06.09.2018	25	**0.06**
17.	प्रदुमन गुप्ता	टेकज़ोन-IV	4/7	1.16	0.029	21.06.2016	21.07.2016	25.07.2019	36	**0.09**
18.	न्यू टेक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	39	1.16	0.029	30.05.2017	29.06.2017	30.07.2018	13	**0.03**
19.	स्काई इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	11ए,12बी	1.16	0.029	06.10.2017	05.11.2017	25.05.2018	6	**0.01**
20.	जगदम्बे प्रॉपर्टीज एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन-IV	11बी	0.58	0.014	21.06.2016	21.07.2016	31.07.2018	24	**0.03**
									योग	**7.68**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.11
(प्रस्तर 5.5.7.3 में संदर्भित)
आईटी भूखण्डों के लिए त्रुटिपुर्ण भूमि दर प्रयोग करने के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटन	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्राधिकरण द्वारा प्रभारित दर	धनराशि	औद्योगिक दर के अनुसार धनराशि	संस्थागत दर के अनुसार धनराशि	निरस्त किये गये भूखण्डों का प्रीमियम	जीनीडा को हानि		
												प्रीमियम	एक मुश्त पट्टा किराया (27.5 प्रतिशत)	निरस्त किये गये भूखण्ड में हानि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	17
1	आईटीपी 0330505	22.01.2007	क्लासिक डायमण्ड ट्रेडमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	बी-1/3/1	19992.23	1895.75	3.79	4.01	3.79		0.22	0.06	-
2	आईटीपी 0330503	22.01.2007	स्काईलिंकर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	58	20109.40	1893.94	3.81	4.03	3.81	0.22		0.06	0.044
3	आईटीपी 0330521	14.02.2007	स्टेलर इन्फार्मेटिक्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	77	20158.95	1893.94	3.82	4.04	3.82		0.22	0.06	-
4	आईटीपी 0330509	29.01.2007	एम.एम इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	74	20229.20	1893.94	3.83	4.05	3.83	0.22		0.06	0.044
5	आईटीपी 0330519	19.02.2007	जी.एस. सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	72	20229.20	1893.94	3.83	4.05	3.83		0.22	0.06	-
6	आईटीपी 0330507	22.01.2007	डी.एम. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	73	20229.20			4.05	3.83	0.22		0.06	0.044
7	आईटीपी 0330515	02.02.2007	वज सॉफ्ट सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	62	20235.00			4.05	3.83	0.22		0.06	0.044
8	आईटीपी 0330506	22.01.2007	सुभा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	61	20354.00	1893.94	3.85	4.07	3.85	0.22		0.06	0.044

क्र. सं.	आवंटन	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्राधिकरण द्वारा प्रभारित दर	धनराशि	औद्योगिक दर के अनुसार धनराशि	संस्थागत दर के अनुसार धनराशि	निरस्त किये गये भूखण्डों का प्रीमियम	जीनीडा को हानि		
												प्रीमियम	एक मुश्त पट्टा किराया (27.5 प्रतिशत)	निरस्त किये गये भूखण्ड में हानि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	17
9	आईटीपी 0330510	29.01.2007	एमएमए इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	59	21579.75	1882.54	4.06	4.29	4.07	0.22		0.06	0.044
10	आईटीपी 0330523	29-03.2007	फोकस कंप्यूटेक प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क - 05	47	24224.16	1893.94	4.59	4.75	4.53		0.16	0.04	-
11	आईटीपी 0330518	20-02.2007	गैलेक्सी आईटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	69	26425.60			5.13	4.91	0.22		0.06	0.044
12	आईटीपी 0330513	29.01.2007	रिगेलिया इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	60	27073.43	1855.05	5.02	5.25	5.02	0.23		0.06	0.045
13	आईटीपी 0330527	09.04.2006	स्पलेंडर इन्फोपार्क प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क - 05	15	40430.71	1816.74	7.35	7.42	7.35	0.08		0.02	0.015
14	आईटीपी 0330512	29.01.2007	गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	88	40470.00	1816.74	7.35	7.43	7.35	0.08		0.02	0.015
15	आईटीपी 0330516	02.02.2007	अम्बिका इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	89	40470.00	1816.74	7.35	7.43	7.35		0.08	0.02	-
16	आईटीपी 0330517	02.02.2007	इम्पैक्ट आईटी सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	90	40470.00	1816.74	7.35	7.43	7.35		0.08	0.02	-
17	आईटीपी 0330524	09.03.2007	विकास आईटी पार्क्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	83 और 84	40470.00			7.43	7.35	0.08		0.02	0.015
18	आईटीपी 0330508	29.01.2007	डैजल आईटी सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	85 और 86	40474.75	1816.74	7.35	7.43	7.35		0.08	0.02	-

क्र. सं.	आवंटन	आवंटन की तिथि	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्राधिकरण द्वारा प्रभारित दर	धनराशि	औद्योगिक दर के अनुसार धनराशि	संस्थागत दर के अनुसार धनराशि	निरस्त किये गये भूखण्डों का प्रीमियम	जीनीडा को हानि		
												प्रीमियम	एक मुश्त पट्टा किराया (27.5 प्रतिशत)	निरस्त किये गये भूखण्ड में हानि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	17
19	आईटीपी 0330511	29.01.2007	बीएमके इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	70 और 71	40479.00	1816.74	7.35	7.43	7.35		0.08	0.02	-
20	आईटीपी 0330514	02.02.2007	विक्टर बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	78 और 79	40480.00	1816.74	7.35	7.43	7.35		0.08	0.02	-
21	आईटीपी 0330504	22.01.2007	सी–नेट सॉफ्टवेयर सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	87	40600.00	1816.74	7.38	7.45	7.38		0.07	0.02	-
			योग								**2.01**	**1.29**	**0.88**	**0.40**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.12
(प्रस्तर 5.5.7.5 में संदर्भित)

आवंटियो द्वारा स्टाम्प शुल्क के बदले बैंक गारंटी जमा नहीं करने और नवीनीकरण नहीं करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख की तिथि	कुल प्रीमियम	छूट	शुद्ध प्रीमियम	एक मुश्त पट्टा किराया	स्टाम्प शुल्क	मार्च 2021 तक स्टाम्प शुल्क पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय ब्याज	वसूल की जाने वाली स्टाम्प शुल्क और ब्याज की कुल धनराशि	आवंटी द्वारा प्रस्तुत बैंक गारंटी	बैंक गारंटी की स्थिति
1	2	3	4	5	6	7	8 (कॉलम 6-कॉलम 7)	9 (कॉलम 8*27.5 प्रतिशत)	10 (कॉलम 8+ कॉलम 9)* 5 प्रतिशत	11	12 (कॉलम 10+ कॉलम 11)	13	14
1	एस्कॉट प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	10	29.01.2013	27.08	6.77	20.31	5.59	1.30	1.90	3.20	1.72	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
2	पूजा इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नॉलेज पार्क -05	19	16.12.2013	22.17	5.54	16.63	4.57	1.06	1.39	2.45	3.21	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
3	क्यूबिक इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	01	07.11.2013	20.93	5.23	15.70	4.32	1.00	1.34	2.34	3.19	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
4	स्काईलिकंर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	58	30.05.2008	3.83	0.00	3.83	1.05	0.24	0.56	0.80	0	बैंक गारंटी जमा नहीं किया
5	ए.एल. सॉफ्टवेब प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	7	31.10.2012	27.08	6.77	20.31	5.59	1.30	1.96	3.26	0	बैंक गारंटी जमा नहीं किया
6	बीएमके इफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	इकोटेक -I	70 और 71	06.02.2008	7.35	0.00	7.35	2.02	0.47	1.11	1.58	0	बैंक गारंटी जमा नहीं किया
7	आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -IV	18	10.02.2010	27.08	6.77	20.31	5.59	1.30	2.60	3.90	5.2	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ

क्र. सं.	आवंटी का नाम	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख की तिथि	कुल प्रीमियम	छूट	शुद्ध प्रीमियम	एक मुश्त पट्टा किराया	स्टाम्प शुल्क	मार्च 2021 तक स्टाम्प शुल्क पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय ब्याज	वसूल की जाने वाली स्टाम्प शुल्क और ब्याज की कुल धनराशि	आवंटी द्वारा प्रस्तुत बैंक गारंटी	बैंक गारंटी की स्थिति
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8 (कॉलम 6-कॉलम 7)**	**9 (कॉलम 8*27.5 प्रतिशत)**	**10 (कॉलम 8+कॉलम 9)* 5 प्रतिशत**	**11**	**12 (कॉलम 10+कॉलम 11)**	**13**	**14**
8	अनंत राज इंडस्ट्रीज लिमिटेड	टेकज़ोन	03	16.08.2010	20.88	5.22	15.66	4.31	1.00	1.91	2.91	1.9	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
9	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	टेकज़ोन -II	04	02.06.2011	21.24	5.18	16.06	4.42	1.03	1.81	2.84	1.95	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
10	एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	नॉलेज पार्क -03	49	09.01.2006	7.92	0	7.92	2.18	0.81[23]	2.22	3.03	0.81	बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं हुआ
योग									**9.51**	**16.80**	**26.31**	**17.98**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[23] चेकलिस्ट में उल्लिखित शुद्ध स्टाम्प शुल्क।

परिशिष्ट–5.5.13
(प्रस्तर 5.5.7.6 में संदर्भित)

समयावधि के अनुसार निष्पादित नहीं की गई परियोजनाओं के आवंटन को निरस्त करने में विफलता के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सेक्टर का नाम	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	छूट के बाद प्रीमियम (पट्टा विलेख के अनुसार)	जब्त किये जाने हेतु नियत धनराशि प्रीमियम का 20 प्रतिशत की दर से
1.	आहूजा एण्ड आनंद रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	11/3/2008	नॉलेज पार्क -05	200	40000.00	6.85	1.37
2.	अनंत राज इंडस्ट्रीज लिमिटेड	31/10/2007	टेकज़ोन	03	110840.00	15.66	3.13
3.	ए.एल. सॉफ्टवेब प्राइवेट लिमिटेड	26/11/2008	टेकज़ोन -IV	7	91308.00	20.31	4.06
4.	एडवांस कंप्युसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	03/10/2008	टेकज़ोन -IV	19	100095.25	20.31	4.06
5.	एग्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	24/12/2005	केपी -03	4	60000.00	3.65	0.73
6.	एस्कॉट प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड	03/10//2008	टेकज़ोन -IV	10	100030.31	20.31	4.06
7.	बीएमके इफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड	29/1/2007	इकोटेक -I	70 और 71	40479.00	7.35	1.47
8.	एलिगेंट आई.टी. सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	16/11/2007	केपी -05	06	80961.18	12.97	2.59
9.	एम्पायर ई. पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	27/9/2007	केपी -05	05	80941.00	12.97	2.59
10.	जी.एस. सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	19/2/2007	इकोटेक -I	72	20229.20	3.83	0.77
11.	गैलेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	31/10/2007	केपी -05	202	332169.70	46.89	9.38
12.	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	16/11/2007	केपी -05	60	80761.70	12.95	2.59
13.	ओशन इन्फ्राहाइट्स प्राइवेट लिमिटेड	26/11/2008	टेकज़ोन -IV	11	100035.70	27.08	5.42
14.	पिवटल इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	05/9/2008	केपी -05	33ए	20160.72	7.52	1.50
15.	क्यूबिक इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	11/3/2008	टेकज़ोन -II	01	100989.00	15.70	3.14
16.	आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	30/10/2008	टेकज़ोन -IV	18	100019.55	20.32	4.06
17.	एस.पी.साई आईटी प्राइवेट लिमिटेड	03/10/2008	टेकज़ोन -IV	17	100020.20	20.31	4.06
18.	समरागी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	31/10/2007	टेकज़ोन -II	04	100852.00	16.06	3.21
19.	शार्प एन्टरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	23/8/2007	केपी -05	04	80900.42	12.53	2.51
20.	स्टेलर इन्फार्मेटिक्स प्राइवेट लिमिटेड	14/2/2007	इकोटेक -I	77	20158.95	3.83	0.77
21.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	02/9/2007	केपी -05	59	80761.70	12.95	2.59
22.	उप्पल हाउसिंग लिमिटेड	07/9/2007	केपी -05	08	105242.00	17.61	3.52
	योग						**67.58**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

परिशिष्ट–5.5.14
(प्रस्तर 5.5.8 में संदर्भित)
संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख, पूर्ण और कार्यात्मक परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

योजना का नाम[24]	कुल जनसंख्या							
	आवंटियों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	निष्पादित पट्टा विलेख (संख्या में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पूर्ण परियोजनाएं (संख्या में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कार्यात्मक परियोजनाएं (संख्या में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
आईएनएस03	30	629171	26	580841	9	181306	2	7969
आईएनएस04	130	1204396	118	1054462	23	282254	3	8129
आईएनएस 05	36	227190	24	182989	4	64200	4	64200
आईएनएस 06	8	135181	8	135182	0	0	0	0
आईएनएस 07	1	0	0	0	0	0	0	0
आईएनएस 09	96	1059851	65	913526	7	86562	2	6551
आईएनएस 10	3	26835	3	26835	0	0	0	0
आईएनएस 10-14	72	1019524	51	833314	6	330639	3	38548
आईएनएस 11(2016)	9	28495	5	15995	1	1000	0	0
आईएनएस – ओएल -01(2016)	4	8009	1	1009	0	0	0	0
आईएनएस 12(2018)	3	14664	3	14664	0	0	0	0
एमबी टॉवर	15	2250	13	1950	0	0	0	0
योग	**407**	**4355566**	**317**	**3760767**	**50**	**945961**	**14**	**125397**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये आँकड़े एवं सूचना।

[24] डाटा विंग द्वारा योजनाओं हेतु योजना कोड आईएनएस 10–14 से पूर्व की योजनाओं हेतु दिए गए थे, जबकि आईएनएस 10–14 से योजना का नाम विवरणिका में दिया गया था।

परिशिष्ट–5.5.15
(प्रस्तर 5.5.8 में संदर्भित)
आईटी भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख और पूर्ण परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण

योजना का नाम[25]	कुल जनसंख्या					
	आवंटियों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	निष्पादित पट्टा विलेख (संख्या में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पूर्ण परियोजनाएं (संख्या में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
बीपीओ 01/14	142	97221	87	60221	0	0
आईटीपी 01	1	60658	1	60658	0	0
आईटीपी 03	32	1992140	32	1992140	1	85030
आईटीपी 04	14	1264983	11	974358	0	0
आईटीपी 05	1	80962	1	80962	0	0
योग	**190**	**3495963**	**132**	**3168337**	**1**	**85030**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराई गए सूचना।

[25] आईएनएस 10–14 से पूर्व की योजनाओं के लिए सिस्टम प्रभाग द्वारा योजना कोड दिया जाता था, जबकि बीपीओ 01/14 के पश्चात् योजना का नाम योजना विवरणिका में दिया गया था।

परिशिष्ट–6.1
(प्रस्तर 6.2.5 में संदर्भित)
योजना जिन्हें आरम्भ से पूर्व जीनीडा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नही किया गया को प्रदर्शित करने वाला विवरण

क्र. सं.	योजना के नाम	सीईओ द्वारा अनुमोदन की तिथि	आरम्भ की अवधि	बोर्ड द्वारा अनुमोदन की तिथि
ग्रुप हाउसिंग / बिल्डर				
1	बीआरएस 11/2006	04-04-2006	10-04-2006 से 09-05-2006	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
2	बीआरएस 01/2008-09	15-01-2009	16-01-2009 से 06-02-2009	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
3	बीआरएस 01/2010(I)	21-01-2010	22-01-2010 से 16-02-2010	28-04-2010
4	आरटीएस 01/2010	21-01-2010	22-01-2010 से 15-02-2010	28-04- 2010
5	बीआरएस 02/2010	03-03-2010	06-03-2010 से 23-03-2010	28-04-2010
6	बीआरएस 03/2010	21-06-2010	22-06-2010 से 16-07-2010	25-02-2011
7	बीआरएस 04/2010	03-11-2010	11-11-2010 से 10-12-2010	25-02-2011
8	बीआरएस 05/2010-11	21-02-2011	24-02-2011 से 18-03-2011	29-03-2011
9	बीआरएस 01/2014-15	04-06-2014	05-06-2014 से 26-06-2014	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ				
10	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -I	19-08-2010	20-08-2010 से 14-09-2010	25-02-2011
11	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -II	फरवरी 2011	08-02-2011 से 04-03-2011	29-03-2011
12	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -III	जनवरी 2015	03-06-2015 से 26-06-2015	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
13	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -IV	अगस्त 2015	17-08-2015 से 04-09-2015	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
14	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -V	अक्टूबर 2015	30-10-2015 से 19-11-2015	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
15	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -VI	अप्रैल 2016	26-04-2016 से 18-05-2016	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
16	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड -VII	सितम्बर 2016	02-09-2016 से 14-10-2016	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
17	वाणिज्यिक होटल भूखण्ड	अप्रैल 2008	28-04-2008 से 21-05-2008	बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया
स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क				
18	स्पोर्ट्स सिटी -01	28-02-2011	01-03-2011 से 23-03-2011	29-03-2011
19	स्पोर्ट्स सिटी -02	05-06-2014	10-06-2014 से 01-07-2014	12-08-2014
20	रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क-01	05-06-2014	10-06-2014 से 01-07-2014	12-08-2014
फार्म हाउस				
21	संस्थागत फार्म हाउस योजना	07-01-2011	11-01-2011 से 04-02-2011	25-02-2011

संक्षेपाक्षरों की सूची

संक्षेपाक्षरों की सूची

संक्षिप्त रूप	पूर्ण रूप
एसीईओ	अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
एडीएम (एलए)	अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन)
बीसीसीआई	भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड
बीआर	ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम
बीआरएस	बिल्डर आवासीय योजना
सीए	चार्टर्ड अकाउंटेंट
सीएजी	भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
सीबीपी	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड
सीईओ	मुख्य कार्यपालक अधिकारी
सीआईसी	स्वरूप में परिवर्तन
सीआईआई	लगत मुद्रास्फीति सूचकांक
सीआईएस	अंशधारिता में परिवर्तन
सीटीसीपी	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
डीएमआईसी	दिल्ली मुंबई औद्योगिक कॉरिडोर
ईएमसी	इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण क्लस्टर
ईडब्ल्यूएस	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग
एफएआर	तल–क्षेत्र अनुपात
जीसी	भू–आच्छादन
जीडीपी	सकल घरेलू उत्पाद
गीडा	गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण
जीनीडा	ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उ.प्र. सरकार	उत्तर प्रदेश सरकार
जीएसडीपी	सकल राज्य घरेलू उत्पाद
आईडीए	औद्योगिक विकास प्राधिकरण
आईडिया	इंटरैक्टिव डेटा निष्कर्षण और विश्लेषण
आईआईडीडी	अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग
औद्योगिक नीति 2009	औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबन्धन के लिए नीति एवं प्रक्रिया, 2009
आईआरपी	अन्तरिम समाधान पेशेवर
इसरो	भारतीय अन्तरिक्ष अनुसंधान संगठन
आईटी	सूचना प्रौद्योगिकी
आईटीईएस	सूचना प्रौद्योगिकी सक्षम सेवाएँ
करार नियमावली 1997	उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997
एलएए, 1894	भूमि अर्जन अधिनियम, 1894
एलएए, 2013	भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013
लीडा	लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण
एलआईजी	निम्न आय वर्ग

महायोजना विनियम, 1998	ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (महायोजना की तैयारी/संशोधन एवं अंतिमीकरण) विनियम, 1998
एमसीएलआर	निधियों की सीमांत लागत आधारित उधार दर
एमसीपीएम	वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नियमावली, 2008
एमआईएस	प्रबंधन सूचना प्रणाली
एमएमटीएच	मल्टी मोडल ट्रांसपोर्टेशन हब
एमओए	मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट
एनसीएलटी	राष्ट्रीय कम्पनी विधि अधिकरण
एनसीआर	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र
एनसीआरपीबी	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड
एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985
एनडीसी	अदेयता प्रमाण पत्र
एनओसी	अनापत्ति प्रमाण पत्र
नोएडा	नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
एनपीसीएल	नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड
एनपीआरआर	पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के लिए राष्ट्रीय नीति
ओडीपी	आउटलाइन डेवलपमेंट प्लान
ओएसडी	विशेष कार्यकारी अधिकारी
पीबीजी	निष्पादन बैंक गारन्टी
पीएलसी	अधिमान्य स्थान शुल्क
पीपीएच	व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
पीएसपी	प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी
आरईपी	रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क
आरओसी	रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज
आरटीएस	आवासीय टाउनशिप योजना
सीडा	सतहरिया औद्योगिक विकास प्राधिकरण
एसपीसी	विशेष प्रयोजन कम्पनी
टीओआर	संदर्भ की शर्ते
टीटीएफआई	टेबल टेनिस फेडरेशन ऑफ इण्डिया
यूपीडेस्को	उत्तर प्रदेश डेवलपमेंट सिस्टम कॉर्पोरेशन लिमिटेड
यूपीडा	उत्तर प्रदेश एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976	उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976
यूपीसीडा	उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण
यीडा	यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

© भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
https://cag.gov.in